

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Husumgården

Årsrapport for 2024

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
Den 10. april 2025**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	23
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	25
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025	28

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Husumgården
CVR-nr. 20 81 27 02

Adresse

Tersløsevej 1 – 11
Frederikssundsvej 317 – 321
Glumsøvej 2 - 12
2700 Brønshøj

Bestyrelse

Maiken Petersen (Forperson)
Susanne Ackermann
Kjartan Björgvinsson
Laura Zaplana

Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
Tlf.nr. 70 302 020

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen **Husumgården**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2025

Bestyrelse

Maiken Petersen

Susanne Ackermann

Kjartan Björgvinsson

Laura Zaplana

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Husumgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Husumgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2025 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 12. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Husumgården for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.

10 år eller 10%

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat mv.” 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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.”

”Andre reserver” omfatter endvidere 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.

Prioritetsgæld

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

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Anvendt regnskabspraksis

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabs balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til kospris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 22, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
	Boligafgift	2.933.977	2.938.332	2.740.765
2	Lejeindtægter	546.924	516.342	273.986
3	Øvrige indtægter	133.361	95.000	113.546
		<u>3.614.262</u>	<u>3.549.674</u>	<u>3.128.297</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	362.047	371.707	361.583
	Elforbrug og gas	108.919	125.000	121.613
	Renovation	296.596	296.597	251.092
4	Forsikringer og abonnementer	175.913	170.000	161.465
5	Renholdelse og udenomsarealer	157.256	215.000	216.675
6	Personaleomkostninger	196.798	300.000	224.438
7	Administrations- og foreningsomkostninger	391.430	500.000	554.569
8	Vedligeholdelse, løbende	440.428	500.000	492.556
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	544.230	475.000	683.705
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.912	2.912	2.800
13	Afskrivning	53.658	53.658	53.658
		<u>2.730.187</u>	<u>3.009.874</u>	<u>3.124.154</u>
	Resultat før finansielle poster	884.075	539.800	4.143
	Finansielle indtægter	142.523	100.000	78.675
	Kurstab og omkostninger, låneomlægning	-193.615	0	0
10	Finansielle omkostninger	<u>-1.489.820</u>	<u>-1.545.743</u>	<u>-1.349.489</u>
	Resultat før skat	-656.837	-905.943	-1.266.671
11	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>-656.837</u>	<u>-905.943</u>	<u>-1.266.671</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	<u>-656.837</u>	<u>-905.943</u>	<u>-1.266.671</u>
	Disponeret i alt	<u>-656.837</u>	<u>-905.943</u>	<u>-1.266.671</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-656.837	-905.943	-1.266.671
	Betalte prioritetsafdrag	-95.889	-85.888	-94.724
	Regnskabsmæssige afskrivninger	53.658	53.658	53.658
		<u>-699.068</u>	<u>-938.173</u>	<u>-1.307.737</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 3382, Husum		
12	Kostpris pr. 31. december 2024	36.184.038	36.184.038
13	Inventar, driftsmateriel mv.	63.754	117.412
	Anlægsaktiver i alt	36.247.792	36.301.450
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restance fra beboere	9.739	3.439
14	Tilgodehavender	33.832	254.720
	Forudbetalte omkostninger	89.925	100.443
		133.496	358.602
15	Likvide beholdninger	6.227.190	5.518.513
	Omsætningsaktiver i alt	6.360.686	5.877.115
	Aktiver i alt	42.608.478	42.178.565

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Egenkapital		
	Andelsindskud	1.372.000	1.372.000
	Overført resultat mv.	1.197.033	-2.588.632
		<u>2.569.033</u>	<u>-1.216.632</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.294.171	7.706.142
	Andre reserver	<u>3.294.171</u>	<u>7.706.142</u>
	Egenkapital	<u>5.863.204</u>	<u>6.489.510</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	34.277.692	34.177.897
17	Renteswap, basisværdi	16.233	46.764
	Forudbetalt leje og deposita	510.819	618.306
		<u>34.804.744</u>	<u>34.842.967</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af langfristet gæld	95.889	93.573
	Nykredit Bank, udbetalingskonto (kreditmax 165.000)	154.973	0
18	Varmeregnskab	88.423	216.709
19	Vandregnskab	28.542	29.361
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	44.201	41.289
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	851.491	0
20	Øvrig gæld	677.011	465.156
		<u>1.940.530</u>	<u>846.088</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.745.274</u>	<u>35.689.055</u>
	Passiver i alt	<u>42.608.478</u>	<u>42.178.565</u>
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelse		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		
23	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Boliger	5.488	250	1.372.000	1.372.000
Solgt i årets løb	0	250	0	0
Usolgte andele	56		0	0
	<u>5.544</u>		<u>1.372.000</u>	<u>1.372.000</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-2.588.632	-2.787.598
Ændring i basisværdi, renteswap			30.531	7.523
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)			4.411.971	1.458.114
Overført restandel af årets resultat			-656.837	-1.266.671
			<u>1.197.033</u>	<u>-2.588.632</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>2.569.033</u>	<u>-1.216.632</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			7.706.142	9.164.256
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			-4.411.971	-1.458.114
			<u>3.294.171</u>	<u>7.706.142</u>
Andre reserver i alt			<u>3.294.171</u>	<u>7.706.142</u>
Egenkapital i alt			<u>5.863.204</u>	<u>6.489.510</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024 (fastholdelse af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	36.953.415
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2020, fastholdt værdi	126.250.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	81.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($119,9 / 98,2 * 81.000.000$)	98.899.185

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet	5.863.204
-----------------------------------	------------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-3.294.171
Tilbagebetalingskrav jf. andelsboliglovens §5, stk. 6	-3.551.956

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	126.250.000	
Bogført værdi	<u>-36.184.038</u>	<u>90.065.962</u>
		89.083.039

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	34.373.581	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-34.002.220</u>	<u>371.361</u>

Værdi til fordeling på solgte andele	<u>89.454.400</u>
---	--------------------------

Andelshavere antal kvm	<u>5.488</u>
------------------------	--------------

Andelskroneværdi pr. 31. december 2024 pr. m ²	<u>16.300</u>
---	---------------

Ejendommen er pr. 30. juni 2020 vurderet af valuar Wiborg + Partnere ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,5% inkl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	16.300
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	15.600
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	15.600
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	15.600
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	15.300
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	8.446

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024 (fastholdelse af valuarvurdering)

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 15. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2020 var kr. 126.250.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan 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.

Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8

I henhold til Bekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en andelshaver, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 8, når der er ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Uanset den vedtagne andelskrone, jf. andelskroneberegningen overnfor, aktuelt er højere end den andelskrone på kr. 12.900 pr. m² der var gældende da byfornyelsen startede i 2010, er det, ud fra en fortolkning af andelsboligforeningslovens regler, foreningens opfattelse, at andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8 fremtidigt vil kunne anvendes. Såfremt den beregnede andelskrone på et fremtidigt tidspunkt skulle komme under kr. 12.900 pr. m², antages det således, at der fortsat kan sælges til maksimalt kr. 12.900 pr. m², som var andelskronen da byfornyelsen startede i 2010.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	29.318	28.692	28.695
	Lejeindtægter, erhverv	515.806	485.850	733.357
	Kælderrum, erhverv	1.800	1.800	0
	Tomgang, erhverv	0	0	-488.469
	Tomgang, forbrugsafgifter	0	0	403
		<u>546.924</u>	<u>516.342</u>	<u>273.986</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	90.340	91.000	92.315
	Nøglebrikker	3.200	4.000	1.000
	Kælderrum	0	0	1.800
	Hunde og katte	1.883	0	0
	Indtægt på fraflyttere	37.938	0	18.431
		<u>133.361</u>	<u>95.000</u>	<u>113.546</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	146.892	144.000	136.275
	Glasforsikring	15.851	15.000	14.913
	Bestyrelsesansvarsforsikring	7.554	5.000	4.265
	Arbejdsskadeforsikring	5.616	6.000	6.012
		<u>175.913</u>	<u>170.000</u>	<u>161.465</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Trappevask og vinduespolering	101.264	115.000	92.099
	Ekstra rengøring + hovedrengøring	4.920	20.000	47.991
	Snerydning	32.468	50.000	53.377
	Måtteservice	17.343	20.000	17.623
	Grafittirens	0	5.000	5.585
	Anden renholdelse	1.261	5.000	0
		<u>157.256</u>	<u>215.000</u>	<u>216.675</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2024	2024	2023
6. Personaleomkostninger			
Lønninger (vicevært)	409.851	400.000	396.685
Lønninger (vikar)	20.259	20.000	17.193
Ekstern afløsning af vicevært	12.343	10.000	8.429
Lønrefusioner og sygedagpenge	-312.758	-200.000	-244.838
Pension - vicevært	55.684	55.000	50.454
Regulering feriepengehensættelse	0	0	-17.728
Sociale omkostninger	2.852	5.000	5.853
Personaleomkostninger og arbejdstøj	8.567	10.000	8.390
	<u>196.798</u>	<u>300.000</u>	<u>224.438</u>
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	166.050	168.500	165.377
Anden assistance administrator	34.883	20.000	16.644
Revision og regnskab	43.070	43.750	42.500
Kontorhold, porto og gebyrer	20.792	25.000	24.941
Advokathonorar (rådgivning)	13.469	15.000	0
Varme- og vandregnskab	60.927	70.000	75.864
Hensættelse til tab på tilgodehavender	-16.504	0	16.504
Administrationsomkostninger	<u>322.687</u>	<u>342.250</u>	<u>341.830</u>
Generalforsamling og møder	10.102	10.000	8.586
Gaver	5.500	10.000	7.671
Bestyrelsesgodtgørelser	19.650	19.750	19.750
Abonnement ABF incl. ABF nyt	16.322	15.000	14.508
Hjemmeside	8.312	10.000	0
Mæglerhonorar og annoncering	0	0	114.386
Varmetab, tomgange og fraflyttere	5.752	8.000	39.688
IT	3.085	5.000	8.150
Diverse	20	80.000	0
Foreningsomkostninger	<u>68.743</u>	<u>157.750</u>	<u>212.739</u>
I alt	<u>391.430</u>	<u>500.000</u>	<u>554.569</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2024	2024	2023
8. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	30.113		53.124
Elektriker	46.863		121.189
VVS-sanitet	100.030		116.999
Fjernmålere	44.081		0
Tømrer	1.876		12.067
Vaskeri, drift og vaskepulver	99.702		54.869
Garmester	0		1.519
Låsesmed	49.222		14.951
Værktøj og småanskaffelser, vvs artikler	19.965		41.070
Skadedyrssikring	8.506		18.509
Teknisk rådgivning	0		34.155
Selvrisiko forsikringssager	0		24.104
Anden vedligeholdelse	12.833		0
Drift af maskiner	27.237		0
Budgetteret vedligeholdelse		500.000	
	440.428	500.000	492.556
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering af have og gårdareal, jf. GF-beslutning	0		233.602
Indretning ny butik, incl. rådgivning	14.790		309.103
Udsiftning døre/vinduer i erhvervslejemål	179.606		0
Havevedligeholdelse	139.996	100.000	141.000
Ventilsagen	200.000	200.000	0
Lampeudskiftning i opgange	9.838	100.000	0
Maling af kælder	0	75.000	0
	544.230	475.000	683.705
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.456.800	1.512.993	1.316.739
Swap-renter Nykredit	33.020	32.750	32.750
	1.489.820	1.545.743	1.349.489
11. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
	0	0	0

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattepligtigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 3382, Husum, kostpris pr. 31. december 2024

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	19.386.259	16.797.779	769.377	36.953.415
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	19.386.259	16.797.779	769.377	36.953.415
Afskrivninger primo	0	0	769.377	769.377
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	769.377	769.377
Regnskabsmæssig værdi	19.386.259	16.797.779	0	36.184.038

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 81.000.000.

	2024	2023
13. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	537.901	537.901
Tilgang, vaskemaskiner	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	537.901	537.901
Afskrivninger primo	420.489	366.831
Årets afskrivninger	53.658	53.658
Afskrivninger ultimo	474.147	420.489
Regnskabsmæssig værdi	63.754	117.412

14. Tilgodehavender		
Dobbelt betalt regning Eibye	176.125	176.125
Hensættelse til tab på Eibye	-176.125	-176.125
Betalt ejendomsskat for anden ejendom	0	215.813
Mellemregning ved salg af andele	13.250	26.894
Forsikringsskade	13.704	0
Udlæg for beboere	6.878	12.013
	33.832	254.720

Noter til årsrapporten

			2024	2023
15.	Likvide beholdninger			
	Kassebeholdning, vicevært		0	245
	Nykredit Bank, deponeringskonto		79.996	79.522
	Nykredit, Bank, driftskonto (kreditmax. kr. 1.000.000)		2.056.312	1.438.746
	Nykredit Bank, aftalekonto		4.090.882	4.000.000
			<u>6.227.190</u>	<u>5.518.513</u>
16.	Prioritetsgæld			
Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
6 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	Indfriet	Indfriet		
7 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	Indfriet	Indfriet		
8 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026	Indfriet	Indfriet		
10 Nykredit, kont.lån 1,2240%	2.247.581	2.298.128	79,8430	1.834.894
11 Nykredit, tilpasningslån F5 2,4245%	32.126.000	34.345.188	93,6589	32.167.325
	<u>34.373.581</u>	<u>36.643.316</u>		<u>34.002.220</u>
				Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
6 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026		577.866	0	Indfriet
7 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026		173.685	0	Indfriet
8 Nykredit, var.obl.lån årgang 2026		667.488	0	Indfriet
10 Nykredit, kont.lån 1,2240%		37.761	95.889	97.068
11 Nykredit, tilpasningslån F5 2,4245%		0	0	0
		<u>1.456.800</u>	<u>95.889</u>	<u>97.068</u>
Nr. Låneoplysninger		Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning	
10 Nykredit, kont.lån 1,2240%		20,50 år	-	-
11 Nykredit, tilpasningslån F5 2,4245%		30,00 år	10,00 år	1/1 2030
			2024	2023
17.	Renteswap, basisværdi			
	Rentesikringsaftale 6664359N (negativ)		-16.233	-46.764
			<u>-16.233</u>	<u>-46.764</u>

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 3.950.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2010 med virkning fra 30. september 2010 til 30. juni 2025. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på max. 4,75%. Basisværdien pr. 31. december 2024 udgør kr. -16.233.

Noter til årsrapporten

		2024	2023
18.	Varmeregnskab		
	Varme indbetalt aconto	736.680	785.930
	Køb af varme	-648.257	-569.221
		<u>88.423</u>	<u>216.709</u>
19.	Vandregnskab		
	Vand indbetalt aconto	220.640	206.170
	Køb af vand	-192.098	-176.809
		<u>28.542</u>	<u>29.361</u>
20.	Øvrig gæld		
	Grant Thornton	43.750	42.500
	Administrator	0	17.686
	Forudbetalt boligafgift	75.034	36.425
	Nykredit, opkrævning for 4. kv	204.869	0
	Ventilsagen	200.000	0
	CG Entreprise A/S	0	155.935
	Ørsted	24.219	18.159
	Momsafregning	30.944	12.297
	A-skat mv.	21.185	19.769
	Pension	4.211	4.099
	Feriepengeforpligtelse	21.358	21.358
	Diverse regninger	51.441	136.928
		<u>677.011</u>	<u>465.156</u>

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.373.581, er der stillet sikkerhed på kr. 34.796.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 36.184.038.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 3382 Husum, kr. 3.000.000 stillet til sikkerhed overfor engagement med Nykredit Bank.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter, jf. vedtægternes § 5, alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom,.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Nykredit Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Nykredit har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Tilbagebetaling af tilskud

Foreningen har afsluttet deres byfornyelsessag i 2015. Der er tinglyst tilbagebetalingskrav af tilskud jf. følgende:

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til §26 i lovebekendtgørelse nr. 482 af 7. maj 2010 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 3.551.956 til ejendommen matr.nr. 3382 Husum, fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes indenfor 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 for en højere pris end kr. 88.655.868 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Såfremt ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Noter til årsrapporten

22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
		<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1	Andelsboliger	5.488	5.488	89	5.488
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	56	56	1	56
B4	Erhvervslejemål	573	573	4	573
		<u>6.117</u>	<u>6.117</u>	<u>94</u>	<u>6.117</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	66	66	0	66
B6	I alt	<u>6.183</u>	<u>6.183</u>	<u>94</u>	<u>6.183</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					
D1	Stiftelsesår				1998
D2	Ejendommens opførelsesår				1946

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1	Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	126.250.000	20.419
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.294.171	533
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,61%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales, såfremt ejendommen afhændes. Tilbagebetalingskravet er gældende i op til 20 år fra skæringsdagen, der for 1. etape er 30. april 2011.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	535	535
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	95	908
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	5	524
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	984.658	23%
	Øvrige omkostninger	1.745.529	40%
	Finansielle poster, netto	1.540.912	35%
	Afdrag	95.889	2%
	I alt	<u>4.366.988</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>81%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-44</u>	<u>-231</u>
			I år
			<u>-120</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.759	13.100
	Valuarvurdering	23.005	20.419
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.733	5.977
K1	Foreslået andelsværdi	16.300	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.537	
K3	Teknisk andelsværdi	21.837	
	Reserver uden for andelsværdi	600	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	98	80
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>143</u>	<u>111</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>241</u>	<u>190</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		-2%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>17</u>	<u>17</u>

Noter

23 Fordeling af andelskrone pr. andel i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

	m2	Andelsværdi pr. 31.12.2024
Terløsevej 1, 1. th.	54	880.200
Terløsevej 1, 1. tv.	82	1.336.600
Terløsevej 1, 2. th.	54	880.200
Terløsevej 1, 2. tv.	82	1.336.600
Terløsevej 3, st. tv.	54	880.200
Terløsevej 3, st. th.	66	1.075.800
Terløsevej 3, 1. th.	54	880.200
Terløsevej 3, 1. tv.	66	1.075.800
Terløsevej 3, 2. th.	54	880.200
Terløsevej 3, 2. tv.	66	1.075.800
Terløsevej 5, st. th.	54	880.200
Terløsevej 5, st. tv.	66	1.075.800
Terløsevej 5, 1. th.	54	880.200
Terløsevej 5, 1. tv.	66	1.075.800
Terløsevej 5, 2. th.	54	880.200
Terløsevej 5, 2. tv.	66	1.075.800
Terløsevej 7, st. th.	54	880.200
Terløsevej 7, st. tv.	57	929.100
Terløsevej 7, 1. th.	54	880.200
Terløsevej 7, 1. tv.	57	929.100
Terløsevej 7, 2.	111	1.809.300
Terløsevej 9, st.	119	1.939.700
Terløsevej 9, 1. th.	54	880.200
Terløsevej 9, 2. tv.	65	1.059.500
Terløsevej 9, 2. th.	54	880.200
Terløsevej 9, 2. tv.	65	1.059.500
Terløsevej 11, st. th.	125	2.037.500
Terløsevej 11, st. tv.	52	847.600
Terløsevej 11, 1. th.	62	1.010.600
Terløsevej 11, 1. mf.	63	1.026.900
Terløsevej 11, 1. tv.	52	847.600
Terløsevej 11, 2. th.	62	1.010.600
Terløsevej 11, 2. mf.	63	1.026.900
Terløsevej 11, 2. tv.	52	847.600
Frederikssundsvej 317 A st. tv.	57	929.100

Noter

23 Fordeling af andelskrone pr. andel

	m2	Andelsværdi pr. 31.12.2024
Frederikssundsvej 317 A 1. th.	53	863.900
Frederikssundsvej 317 A 1. tv.	57	929.100
Frederikssundsvej 317 A 2. th.	53	863.900
Frederikssundsvej 317 A 2. tv.	57	929.100
Frederikssundsvej 317 B 1. tv.	57	929.100
Frederikssundsvej 317 B 2.	113	1.841.900
Frederikssundsvej 319 A 1. th.	56	912.800
Frederikssundsvej 319 A 1. tv.	57	929.100
Frederikssundsvej 319 A 2. th.	56	912.800
Frederikssundsvej 319 A 2. tv.	57	929.100
Frederikssundsvej 319 B 1. th.	57	929.100
Frederikssundsvej 319 B 1. tv.	54	880.200
Frederikssundsvej 319 B 2. th.	57	929.100
Frederikssundsvej 319 B 2. tv.	54	880.200
Frederikssundsvej 321 1. th.	56	912.800
Frederikssundsvej 321 1. tv.	57	929.100
Frederikssundsvej 321 2. th.	56	912.800
Frederikssundsvej 321 2. tv.	57	929.100
Glumsøvej 2 st. th.	58	945.400
Glumsøvej 2 1. th.	58	945.400
Glumsøvej 2 1. tv.	66	1.075.800
Glumsøvej 2. th.	58	945.400
Glumsøvej 2. tv.	66	1.075.800
Glumsøvej 4 st. th.	55	896.500
Glumsøvej 4 st. tv.	54	880.200
Glumsøvej 4 1.	109	1.776.700
Glumsøvej 4 2. th.	55	896.500
Glumsøvej 4 2. tv.	54	880.200
Glumsøvej 6 st.	121	1.972.300
Glumsøvej 6 1. th.	66	1.075.800
Glumsøvej 6 1. tv.	55	896.500
Glumsøvej 6 2. th.	66	1.075.800
Glumsøvej 6 2. tv.	55	896.500
Glumsøvej 8 st. th.	54	880.200
Glumsøvej 8 st. tv.	64	1.043.200
Glumsøvej 8 1. th.	54	880.200
Glumsøvej 8 1. tv.	64	1.043.200
Glumsøvej 8 2.	118	1.923.400

Noter

23 Fordeling af andelskrone pr. andel

	m2	Andelsværdi pr. 31.12.2024
Glumsøvej 10 st. th.	56	912.800
Glumsøvej 10 st. tv.	54	880.200
Glumsøvej 10 1. th.	56	912.800
Glumsøvej 10 1. tv.	54	880.200
Glumsøvej 10 2. th.	56	912.800
Glumsøvej 10 2. tv.	54	880.200
Glumsøvej 12 st. th.	54	880.200
Glumsøvej 12 st. mf.	52	847.600
Glumsøvej 12 st. tv.	52	847.600
Glumsøvej 12 1. th.	54	880.200
Glumsøvej 12 1. mf.	52	847.600
Glumsøvej 12 1. tv.	52	847.600
Glumsøvej 12 2. th.	54	880.200
Glumsøvej 12 2. mf.	52	847.600
Glumsøvej 12 2. tv.	52	847.600
	5.488	89.454.400

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2024	2024	2025
Boligafgift incl. Stigning pr. 1.1.25 med kr. 3 pr.m2 pr. måned	2.938.332	2.933.977	3.131.500
Lejeindtægter, boliger	28.692	29.318	29.300
Lejeindtægter, erhverv	485.850	515.806	520.200
Kælderrum	1.800	1.800	1.800
Andre indtægter	95.000	133.361	95.000
Indtægter i alt	3.549.674	3.614.262	3.777.800
Udgifter			
Ejendomsskatter	371.707	362.047	362.047
El-forbrug	125.000	108.919	125.000
Renovation	296.597	296.596	290.747
Forsikringer og abonnementer	170.000	175.913	180.000
Renholdelse og udenomsarealer	215.000	157.256	200.000
Personaleomkostninger	300.000	196.798	250.000
Administrations- og foreningsomkostninger	500.000	391.430	450.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	440.428	500.000
Havevedligeholdelse	100.000	139.996	200.000
Udlejningsprojekt, incl. renovering, mægler og opmåling	0	14.790	0
Udskiftning døre/vinduer i erhvervslejemål	0	179.606	0
"Ventil-sagen"	200.000	200.000	0
Lampeudskiftning i opgange	100.000	9.838	50.000
Maling af kælder (1. etape af 3)	75.000	0	75.000
Børneområde i haven	0	0	100.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.912	2.912	2.968
Afskrivning inventar mv.	53.658	53.658	53.658
	3.009.874	2.730.187	2.839.420
Renteudgifter, prioritetslån	1.512.993	1.456.800	982.768
Kurstab og omkostninger, låneomlægning	0	193.615	0
Renteudgifter, swap-aftale	32.750	33.020	0
Øvrige renter	-100.000	-142.523	-67.000
Udgifter i alt	4.455.617	4.271.099	3.755.188
Årets resultat	-905.943	-656.837	22.612
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	53.658	53.658	53.658
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag på prioritetsgæld	-95.889	-95.889	-97.068
Indfrielse af lån	0	-31.928.000	0
Optagelse af nyt lån	0	32.126.000	0
Deposita og forudbetalt leje	0	-107.487	0
Ændring i arbejdskapitalen	-948.174	-608.552	-20.798
Arbejdskapital primo	5.125.000	5.124.597	4.516.000
Arbejdskapital ultimo	4.176.826	4.516.045	4.495.202

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.”

Kjartan Björgvinsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b9b5e7b1-0169-4faf-934c-769c21be121a

IP: 85.190.xxx.xxx

2025-03-13 01:42:40 UTC



Lene Vivian Krogh Foldager

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

Serienummer: d00089cb-ad4e-4c84-a6b2-0b5e1cb3b3c6

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-03-13 08:14:22 UTC



Laura Isabel Libak Zaplana

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a1667387-ebf7-4bb7-90eb-5e62a3c057af

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-03-13 11:13:10 UTC



Susanne Ølgaard Ackermann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 35f076ed-6b63-4f02-8c63-f843503aae9e

IP: 2.111.xxx.xxx

2025-03-14 11:39:08 UTC



Navnet er skjult

Forperson

Serienummer: 187e268b-edbc-4ecf-8380-e6592e0e11b5

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-03-14 18:55:34 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 94.189.xxx.xxx

2025-03-16 12:23:04 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter