

Andelsboligforeningen

Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 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	14
Nøgleoplysninger	20
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025	24

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Chr. Svendsensgården
CVR-nr. 23 37 53 11

Adresse

Holmbladsgade 25
Christian Svendsens Gade 1A
Christian Svendsens Gade 1 - 9
2300 København S

Bestyrelse

Rasmus Bundgård Vinther (Formand)
Nina Marie Høyer
Kasper Reindahl Rasmussen
Jonas Lykke Andreassen
Vibeke Davidsen

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V
Tlf.nr. 32 64 46 00

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 **Chr. Svendsensgården**.

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 9. april 2025

Bestyrelse

Rasmus Bundgård Vinther

Nina Marie Høyer

Kasper Reindahl Rasmussen

Jonas Lykke Andreasen

Vibeke Davidsen

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

WA ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården 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 aflægger 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 9. april 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 Chr. Svendsensgården 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, antenne, internet 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 består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 korrigeret 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) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

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.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

Anvendt regnskabspraksis

”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). 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.

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.

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.

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 § 14, 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 årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, 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
2	Boligafgifter	2.578.154	2.578.240	2.578.627
	Vaskeriindtægter	72.765	75.000	65.840
		<u>2.650.919</u>	<u>2.653.239</u>	<u>2.644.467</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	159.086	159.086	154.754
	Elforbrug	26.607	60.000	26.687
	Vandforbrug	142.557	140.000	134.562
	Renovation	228.917	228.917	200.403
3	Vaskeri-omkostninger	48.837	50.000	54.344
4	Forsikringer og abonnementer	152.231	150.000	145.298
12	Internetregnskab	-36.644	0	1.314
5	Renholdelse og udenomsarealer	249.192	235.000	219.377
	Gårdlaugsbidrag	62.413	62.500	62.413
6	Administrations- og foreningsomkostninger	218.191	245.750	233.962
7	Vedligeholdelse, løbende	64.193	250.000	196.314
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	100.000	397.862
		<u>1.315.580</u>	<u>1.681.253</u>	<u>1.827.290</u>
	Resultat før finansielle poster	1.335.339	971.986	817.177
	Finansielle indtægter	5.191	0	713
9	Finansielle omkostninger	-208.020	-208.425	-215.774
	Årets resultat	<u>1.132.510</u>	<u>763.561</u>	<u>602.116</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	1.132.510	763.561	602.116
	Disponeret i alt	<u>1.132.510</u>	<u>763.561</u>	<u>602.116</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	1.132.510	763.561	602.116
	Betalte prioritetsafdrag	-669.440	-669.440	-664.475
		<u>463.070</u>	<u>94.121</u>	<u>-62.359</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster,		
10	Dagsværdi pr. 31. december 2024	140.700.000	138.900.000
	Anlægsaktiver i alt	140.700.000	138.900.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	22	0
11	Andre tilgodehavender	58.827	20.070
	Forudbetalte omkostninger	12.064	11.328
		70.913	31.398
14	Likvide beholdninger	3.044.364	3.267.308
	Omsætningsaktiver i alt	3.115.277	3.298.706
	Aktiver i alt	143.815.277	142.198.706

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Andelsindskud	43.273	43.273
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	125.210.813	123.410.813
	Overført resultat mv.	-32.627.288	-40.743.493
		<u>92.626.798</u>	<u>82.710.593</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden	29.881.867	36.865.562
	Andre reserver	<u>29.881.867</u>	<u>36.865.562</u>
	Egenkapital	<u>122.508.665</u>	<u>119.576.155</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	18.803.837	19.478.279
		<u>18.803.837</u>	<u>19.478.279</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Kortfristet andel af langfristet gæld	674.442	669.440
16	Varmeregnskab	63.048	148.733
13	Antenneregnskab	14.495	22.873
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	399.036	398.868
	Mellemregning, overdragelse af andele	1.131.571	1.746.946
17	Øvrig gæld	220.183	157.412
		<u>2.502.775</u>	<u>3.144.272</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.306.612</u>	<u>22.622.551</u>
	Passiver i alt	<u>143.815.277</u>	<u>142.198.706</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Specifikation af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	<u>Antal kvm</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Boliger	4.946	41.301	41.301
Erhverv	148	1.972	1.972
	<u>5.094</u>	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		123.410.813	114.385.813
Årets opskrivning		1.800.000	9.025.000
Årets nedskrivning		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>125.210.813</u>	<u>123.410.813</u>
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv. primo		-40.743.493	-22.222.319
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		6.983.695	-19.123.290
Overført restandel af årets resultat		<u>1.132.510</u>	<u>602.116</u>
		<u>-32.627.288</u>	<u>-40.743.493</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>92.626.798</u>	<u>82.710.593</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden			
Reserve primo		36.865.562	17.742.272
Årets hensættelse		0	19.123.290
Anvendt af årets hensættelse		<u>-6.983.695</u>	<u>0</u>
		<u>29.881.867</u>	<u>36.865.562</u>
Andre reserver i alt		<u>29.881.867</u>	<u>36.865.562</u>
Egenkapital i alt		<u>122.508.665</u>	<u>119.576.155</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024

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	15.489.187
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2024	140.700.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	72.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($119,9 / 98,2 * 72.000.000$)	87.910.387

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet	122.508.665
-----------------------------------	--------------------

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-29.881.867
--	-------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	140.700.000	
Bogført værdi	-140.700.000	0
		<u>92.626.798</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	19.478.279	
Kursværdi prioritetsgæld	-14.900.520	4.577.759
		<u>97.204.557</u>

Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 ($65 \times 43.272,88$)	-2.812.737
--	------------

Værdi til fordeling på solgte andele	94.391.820
---	-------------------

Andelshavere antal kvm	5.094
------------------------	-------

Andelskroneværdi pr. 31. december 2024 pr. m ²	18.530,00
---	-----------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	18.530,00
---	-----------

Ejendommen er pr. 31. december 2024 vurderet af valuar Stad Erhverv. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,0% incl. inflation.

Jf. vedtægternes § 6, stk. 1 har medlemmerne andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud x kr. 65 (værdien i henhold til regnskabet afsluttet 31.12.1995). Overskydende beløb fordeles efter areal, jf. den til vedtægterne vedhæftede oversigt over indskud og areal.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	18.530,00
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	16.680,49
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	15.180,49
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	14.364,85

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	2.389.588	2.389.588	2.389.588
	Boligafgifter, erhverv	126.152	126.152	126.152
	Boligafgifter, gårdlaug	62.414	62.500	62.887
		<u>2.578.154</u>	<u>2.578.240</u>	<u>2.578.627</u>
3.	Vaskeri			
	Elforbrug	28.527	30.000	33.005
	Serviceabonnement	11.708	10.000	11.049
	Hosting og brikssystem	2.750	3.000	2.625
	Administration af vaskeri	5.852	6.000	5.852
	Brikker	0	1.000	1.813
		<u>48.837</u>	<u>50.000</u>	<u>54.344</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	123.473	122.500	118.157
	Arbejdsskade	1.741	2.000	1.709
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.168	3.500	3.624
	Formidlingsprovision	22.849	22.000	21.808
		<u>152.231</u>	<u>150.000</u>	<u>145.298</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	188.450	200.000	187.345
	Vinduespolering	52.567	25.000	30.383
	Glatførebekæmpelse	8.175	10.000	1.649
		<u>249.192</u>	<u>235.000</u>	<u>219.377</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
6.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	95.326	97.000	94.842
	Anden assistance administrator	4.725	4.500	4.325
	Revision og regnskab	29.300	29.500	28.800
	Varmeregnskabshon., online basis, netværksgebyr mv.	8.824	30.000	25.789
	Honorar venteliste	2.668	3.000	2.668
	Kontorhold, porto og gebyrer	17.444	20.000	19.494
	Administrationsomkostninger	158.287	184.000	175.918
	Bestyrelsesgodtgørelser	19.750	19.250	19.250
	Valuarvurdering	18.500	25.000	23.825
	Hjemmeside	788	0	0
	Generalforsamling og møder	6.844	10.000	8.912
	Ejendommens andel i varmeudgifter	5.365	3.000	3.119
	Beboeraktiviteter	3.857	4.500	2.938
	Gaver og blomster	4.800	0	0
	Foreningsomkostninger	59.904	61.750	58.044
	I alt	218.191	245.750	233.962

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
7.	Vedligeholdelse, løbende			
	Elektriker	1.849		13.833
	Blikkenslager	25.535		25.212
	VVS-varmeinstallationer	6.483		53.082
	Låsesmed	3.328		13.625
	Tømrer og snedker	17.375		3.070
	Maler	0		776
	Murer	4.038		12.500
	Kloak	0		2.494
	Dørtelefonanlæg	0		1.696
	Have- & gårdanlæg	5.275		11.614
	Skadedyrsbekæmpelse	0		4.817
	Teknisk rådgivning	0		7.813
	Renovering altan	0		37.105
	Småanskaffelser og diverse vedligeholdelse	310		8.677
	Budgetteret vedligeholdelse		250.000	
		64.193	250.000	196.314
8.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Nyt hegn	0	0	397.862
	Malerarbejde	0	100.000	0
		0	100.000	397.862
9.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	208.020	208.425	215.774
		208.020	208.425	215.774

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster Dagsværdi pr. 31. december 2024

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	1.422.000	14.067.187	0	15.489.187
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.422.000	14.067.187	0	15.489.187
Opskrivninger primo	0	0	0	123.410.813
Årets opskrivninger	0	0	0	1.800.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	125.210.813
Regnskabsmæssig værdi	1.422.000	14.067.187	0	140.700.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 31. december 2024 af ejendomsmægler og valuar Stad Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 72.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 140.700.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,0% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	545 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.515 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.168 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 13,7 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 15.489.187.

	2024	2023
11. Tilgodehavender		
Mellemregning salg af andele	5.000	16.376
Forsikringssager	50.133	0
Overdragelseskonto til senere afregning	3.694	3.694
	58.827	20.070

Noter til årsrapporten

		2024	2023
12.	Internetregnskab		
	Indbetalte bidrag	108.420	70.399
	Internetomkostninger	-71.776	-71.713
	Overført til driften	-36.644	1.314
		0	0
13.	Antenneregnskab		
	Overført fra tidligere år	22.873	18.519
	Indbetalte bidrag	142.244	157.299
	Antenneomkostninger (Kabel TV)	-150.622	-152.945
		14.495	22.873
14.	Likvide beholdninger		
	Danske Bank, erhvervskredit	3.044.364	3.267.308
		3.044.364	3.267.308
15.	Prioritetsgæld		
Nr.		Obligations- restgæld	
1	Nykredit, kontantlån, 0,7472%	19.478.279	20.101.611
		19.478.279	20.101.611
		Renter og bidrag	Afdrag i året
Nr.			
1	Nykredit, kontantlån, 0,7472%	208.020	669.440
		208.020	669.440
			Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.	Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed
1	Nykredit, kontantlån, 0,7472%	26,25 år	-

Noter til årsrapporten

	2024	2023
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	29.300	28.800
Administrator	13.400	4.450
Forudbetalt boligafgift mv.	0	20.000
Ørsted	9.614	9.625
Varme december	40.000	36.915
Brunata	46.927	43.182
JR Service Ejendomsrengøring	33.020	14.440
Kloak Kompagniet ApS	24.760	0
Vest VVS	23.162	0
	<u>220.183</u>	<u>157.412</u>

18. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 19.478.279, er der stillet sikkerhed for kr. 21.965.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 140.700.000.

Deklaration

I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen den 21. juli 2005 vedrørende erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforening inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når denne status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nykredit .

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

19 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	4.946	4.942	65	4.942
B2 Erhvervsandele	148	188	1	188
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	5.094	5.130	66	5.130
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	5.094	5.130	66	5.130

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal				
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				1968
D2 Ejendommens opførelsesår				1914

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 Nej

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	140.700.000	27.427
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	29.881.867	5.825
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	21,24%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen **har** modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- 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

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	478	496
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	25	671
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	64.193	3%
Øvrige omkostninger	1.251.387	57%
Finansielle poster, netto	202.829	9%
Afdrag	669.440	31%
I alt	<u>2.187.849</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 97%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>224</u>	<u>117</u>	<u>221</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.035	14.035
Valuarvurdering	27.427	27.427
Anskaffelsessum (kostpris)	3.019	3.019
K1 Foreslået andelsværdi	18.530	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.546	
K3 Teknisk andelsværdi	22.076	
Reserver uden for andelsværdi	5.825	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	14	38	13
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>78</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>14</u>	<u>116</u>	<u>13</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 85%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>129</u>	<u>130</u>	<u>130</u>

Noter til årsrapporten

20. Specifikation af andelsværdi

Nr.	Adresse	Andels- indskud	Værdi jf. § 6, stk. 1	Areal	Andelsværdi efter kvm	Samlet an- delsværdi
1	Holmbladsgade 25, st.tv.	1.971,50	128.148	148	2.742.440	2.870.587
2	Holmbladsgade 25, 1.tv.	736,14	47.849	84	1.556.520	1.604.369
3	Holmbladsgade 25, 2.tv.	736,14	47.849	84	1.556.520	1.604.369
4	Holmbladsgade 25, 3.tv.	863,06	56.099	108	2.001.240	2.057.339
5	Holmbladsgade 25, 4.tv.	736,14	47.849	83	1.537.990	1.585.839
6	Holmbladsgade 25, 5.tv.	1.226,89	79.748	146	2.705.380	2.785.128
7	Holmbladsgade 25, 1.th.	693,83	45.099	90	1.667.700	1.712.799
8	Holmbladsgade 25, 2.th.	693,83	45.099	90	1.667.700	1.712.799
9	Holmbladsgade 25, 3.th.	693,83	45.099	90	1.667.700	1.712.799
10	Holmbladsgade 25, 4.th.	693,83	45.099	89	1.649.170	1.694.269
11	Holmbladsgade 25, 5.th.	617,67	40.149	81	1.500.930	1.541.079
12	Christian Svendsens Gade 9, st.tv.	499,22	32.449	60	1.111.800	1.144.249
14	Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.	573,84	37.300	58	1.074.740	1.112.040
15	Christian Svendsens Gade 9, 2.	1.106,91	71.949	122	2.260.660	2.332.609
16	Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.	573,84	37.300	58	1.074.740	1.112.040
17	Christian Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	71.949	121	2.242.130	2.314.079
18	Christian Svendsens Gade 9, 5.	431,53	28.049	52	963.560	991.609
19	Christian Svendsens Gade 9, 1.th.	533,07	34.650	64	1.185.920	1.220.570
21	Christian Svendsens Gade 9, 3.th.	287,69	18.700	40	741.200	759.900
25	Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
27	Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
28	Christian Svendsens Gade 7, 4.	922,29	59.949	107	1.982.710	2.042.659
30	Christian Svendsens Gade 7, st.	879,98	57.199	108	2.001.240	2.058.439
31	Christian Svendsens Gade 7, 1.th.	465,38	30.250	54	1.000.620	1.030.870
32	Christian Svendsens Gade 7, 2.	922,29	59.949	108	2.001.240	2.061.189
33	Christian Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	30.250	54	1.000.620	1.030.870
35	Christian Svendsens Gade 7, 5.	812,30	52.800	98	1.815.940	1.868.739
36	Christian Svendsens Gade 5, st.	879,98	57.199	108	2.001.240	2.058.439
38	Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
39	Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
40	Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
41	Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.	406,15	26.400	49	907.970	934.370
43	Christian Svendsens Gade 5, 1.	913,82	59.398	108	2.001.240	2.060.638
44	Christian Svendsens Gade 5, 2.th.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
45	Christian Svendsens Gade 5, 3.th.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
46	Christian Svendsens Gade 5, 4.th.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
47	Christian Svendsens Gade 5, 5.th.	406,15	26.400	49	907.970	934.370

Nr.	Adresse	Andels- indskud	Værdi jf. § 6, stk. 1	Areal	Andelsværdi efter kvm	Samlet an- delsværdi
48	Christian Svendsens Gade 3, st.	846,14	54.999	108	2.001.240	2.056.239
49	Christian Svendsens Gade 3, 1.tv.	465,38	30.250	54	1.000.620	1.030.870
51	Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.	465,38	30.250	54	1.000.620	1.030.870
52	Christian Svendsens Gade 3, 4.	922,29	59.949	107	1.982.710	2.042.659
53	Christian Svendsens Gade 3, 5.	829,22	53.899	98	1.815.940	1.869.839
55	Christian Svendsens Gade 3, 1.th.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
56	Christian Svendsens Gade 3, 2.	922,29	59.949	108	2.001.240	2.061.189
57	Christian Svendsens Gade 3, 3.th.	456,91	29.699	54	1.000.620	1.030.319
60	Christian Svendsens Gade 1, st.	837,66	54.448	102	1.890.060	1.944.508
61	Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.	490,76	31.899	61	1.130.330	1.162.229
62	Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.	490,76	31.899	63	1.167.390	1.199.289
63	Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.	490,76	31.899	63	1.167.390	1.199.289
64	Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.	490,76	31.899	63	1.167.390	1.199.289
65	Christian Svendsens Gade 1, 5.tv.	490,76	31.899	62	1.148.860	1.180.759
67	Christian Svendsens Gade 1, 1.th.	439,98	28.599	54	1.000.620	1.029.219
68	Christian Svendsens Gade 1, 2.th.	439,98	28.599	54	1.000.620	1.029.219
69	Christian Svendsens Gade 1, 3.th.	439,98	28.599	54	1.000.620	1.029.219
70	Christian Svendsens Gade 1, 4.th.	439,98	28.599	54	1.000.620	1.029.219
71	Christian Svendsens Gade 1, 5.th.	414,60	26.949	51	945.030	971.979
72	Christian Svendsens Gade 1A, st.tv.	456,91	29.699	56	1.037.680	1.067.379
73	Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv.	456,91	29.699	57	1.056.210	1.085.909
74	Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv.	456,91	29.699	57	1.056.210	1.085.909
75	Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv.	456,91	29.699	57	1.056.210	1.085.909
76	Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv.	456,91	29.699	56	1.037.680	1.067.379
77	Christian Svendsens Gade 1A, 5.	1.023,01	66.496	129	2.390.370	2.456.866
78	Christian Svendsens Gade 1A, st.th.	753,07	48.950	83	1.537.990	1.586.940
79	Christian Svendsens Gade 1A, 1.th.	719,22	46.749	85	1.575.050	1.621.799
80	Christian Svendsens Gade 1A, 2.th.	719,22	46.749	85	1.575.050	1.621.799
81	Christian Svendsens Gade 1A, 3.th.	719,22	46.749	85	1.575.050	1.621.799
82	Christian Svendsens Gade 1A, 4.th.	719,22	46.749	83	1.537.990	1.584.739
		<u>43.272,88</u>	<u>2.812.737</u>	<u>5.094</u>	<u>94.391.820</u>	<u>97.204.557</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2024	2024	2025
Boligafgift, boliger	2.389.588	2.389.588	2.389.588
Stigning i boligafgiften pr. 1. juni 2025 med 5%	0	0	69.696
Boligafgift, erhverv	126.152	126.152	126.152
Boligafgift, gårdlaug	62.500	62.414	62.500
Vaskeri-indtægter	75.000	72.765	75.000
Indtægter i alt	2.653.239	2.650.919	2.722.936
Udgifter			
Ejendomsskatter	159.086	159.086	189.114
El-forbrug	60.000	26.607	60.000
Vandforbrug	140.000	142.557	145.000
Renovation	228.917	228.917	223.668
Gårdlaugsbidrag	62.500	62.413	62.500
Vaskeri-omkostninger	50.000	48.837	50.000
Forsikringer og abonnementer	150.000	152.231	155.000
Internetregnskab	0	-36.644	0
Vicevært, trappevask og snerydning	200.000	188.450	200.000
Anden renholdelse	35.000	60.742	61.000
Administrationshonorar	97.000	95.326	97.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.500	29.300	29.500
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	19.750	22.500
Varmeregnskabshonorar, online basis, netværksgebyr m.v.	30.000	8.824	25.000
Øvrige administrations- og foreningsomkostninger	70.000	64.991	70.000
Vedligeholdelse	250.000	64.193	250.000
Større vedligeholdelse, malerarbejde	100.000	0	150.000
	1.681.253	1.315.580	1.790.282
Renteudgifter, prioritetslån	208.425	208.020	200.947
Renteindtægter, Danske Bank	0	-5.191	-4.000
Udgifter i alt	1.889.678	1.518.409	1.987.229
Årets resultat	763.561	1.132.510	735.707
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Afdrag prioritetsgæld	-669.440	-669.440	-674.442
Ændring i arbejdskapitalen	94.121	463.070	61.265
Arbejdskapital primo	824.000	823.873	1.287.000
Arbejdskapital ultimo	918.121	1.286.944	1.348.265
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		3.115.277	
Kortfristet gæld		-1.828.333	
		1.286.944	