Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B SØNDERHUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

CVR-NR. 21 85 84 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-20
Andelsværdiberegning	20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget	21

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Sønderhus Krusågade 3-9 1719 København V
	Ejendomme: Matr.nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter, København
	CVR-nr.: 21 85 84 12 Stiftet: 26. maj 1925 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Madsen, formand Lone Thomasen Nielsen, næstformand Jakob Juul Martini, sekretær
Administrator	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A/B Sønderhus.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2025

Bestyrelse:

Anders Madsen	Lone Thomasen Nielsen	Jakob Juul Martini
Formand	Næstformand	Sekretær

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sønderhus 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.

Vedbæk, den 6. marts 2025

Administrator:

John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Sønderhus

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sønderhus 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 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.

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 og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter 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.

København, den 6. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sønderhus for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. 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.

Likviditetsresultat
Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, 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 til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskine	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver
Lån til andelshavere, som indregnes og måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 16, 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

	Note	Regnskab 2024 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift		1.302.200	1.297.200	1.131.600
Vaskeriindtægter		48.766	55.000	55.365
Øvrige indtægter		11.200	17.500	36.300
INDTÆGTER		**1.362.166**	**1.369.700**	**1.223.265**
Ejendomsskat og forsikringer	1	-214.931	-213.000	-205.506
Forbrugsafgifter	2	-181.516	-187.550	-183.582
Renholdelse	3	-107.691	-108.520	-96.329
Vedligeholdelse løbende	4	-48.206	-250.000	-119.825
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	-663.850	-500.000	-539.581
Administrationsomkostninger	6	-142.158	-129.800	-132.646
Afskrivninger		-14.023	-14.023	-24.308
OMKOSTNINGER		**-1.372.375**	**-1.402.893**	**-1.301.777**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**-10.209**	**-33.193**	**-78.512**
Andre finansielle indtægter	7	64.555	65.000	66.726
Andre finansielle omkostninger	8	-64.555	-65.000	-66.779
Finansielle poster		**0**	**0**	**-53**
ÅRETS RESULTAT		**-10.209**	**-33.193**	**-78.565**

LIKVIDITETSRESULTAT

Årets resultat		-10.209	-33.193	-78.565
Afskrivninger		14.023	14.023	24.308
LIKVIDITETSRESULTAT		**3.814**	**-19.170**	**-54.257**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		6.939.007	6.297.220
Vaskemaskine		56.090	70.113
Materielle anlægsaktiver	9	**6.995.097**	**6.367.333**
Lån til andelshavere, altanprojekt		1.896.906	1.964.350
Finansielle anlægsaktiver		**1.896.906**	**1.964.350**
ANLÆGSAKTIVER		**8.892.003**	**8.331.683**
Periodeafgrænsningsposter		7.570	7.570
Vandregnskab	11	8.134	3.507
Tilgodehavender		**15.704**	**11.077**
Likvide beholdninger	12	**539.222**	**1.319.906**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**554.926**	**1.330.983**
AKTIVER		**9.446.929**	**9.662.666**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		46.000	46.000
Overført resultat		7.412.338	7.422.547
EGENKAPITAL		**7.458.338**	**7.468.547**
Prioritetsgæld	13	1.839.655	1.907.872
Langfristede gældsforpligtelser		**1.839.655**	**1.907.872**
Prioritetsgæld	13	68.217	66.564
Mellemregning andelshavere ved salg		0	57.000
Forudmodtaget boligafgift mv.		0	2.300
Anden gæld	14	36.298	91.520
Varmeregnskab	10	44.421	68.488
Internetregnskab		0	375
Kortfristede gældsforpligtelser		**148.936**	**286.247**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**1.988.591**	**2.194.119**
PASSIVER		**9.446.929**	**9.662.666**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo	46.000	46.000
	46.000	**46.000**
Overført resultat mv.		
Primo	7.422.547	7.501.112
Rest af årets resultat	-10.209	-78.565
	7.412.338	**7.422.547**
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	**7.458.338**	**7.468.547**
EGENKAPITAL	**7.458.338**	**7.468.547**

NOTER

	Regnskab 2024 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat	152.922	153.000	148.757	
Forsikringer	62.009	60.000	56.749	
	214.931	**213.000**	**205.506**	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer	31.943	35.000	49.688	
Renovation	149.023	152.000	129.112	
Antenneudgift	550	550	4.782	
	181.516	**187.550**	**183.582**	
Renholdelse				3
Trappevask	42.000	42.000	36.000	
Vinduespolering	12.520	12.520	6.260	
Gårdlaug	53.028	53.000	53.028	
Rengøringsartikler	143	1.000	1.041	
	107.691	**108.520**	**96.329**	
Vedligeholdelse løbende				4
Blikkenslager	18.944	0	31.656	
Elektriker	9.298	0	5.959	
Maler	0	0	5.000	
Låseservice	2.098	0	0	
Vaskeriudgifter	8.648	0	6.236	
Glarmester	0	0	6.278	
Småanskaffelser	1.335	0	1.763	
Dørtelefon	0	0	4.661	
Rengøringsdag	3.019	0	3.227	
Tilstandsrapport	0	0	18.750	
Sporing og udskiftning af installation, bagtrappe	0	0	35.344	
Diverse vedligeholdelse	4.864	250.000	951	
	48.206	**250.000**	**119.825**	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				5
Nye vinduer, vedligeholdelsesandel	330.617	0	0	
Opgrave og lave brønd	84.059	0	0	
Renovering hovedtrapper	249.174	500.000	539.581	
	663.850	**500.000**	**539.581**	

NOTER

	Regnskab 2024 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration	40.800	40.800	39.600	
Salg af boliger	2.000	6.000	6.000	
Revision	20.520	19.500	18.685	
Kontingenter/abonnementer	10.984	11.000	10.564	
Kontorartikler mv	2.044	1.500	1.415	
Porto/gebyrer/stempel	12.173	11.000	10.609	
Diverse udgifter/øredifferencer	-3.139	0	5.969	
Bestyrelseshonorar	11.850	12.000	11.850	
Handelsværdivurdering	20.750	0	0	
Møder	18.496	17.000	16.419	
Gaver og repræsentation	5.680	5.000	8.428	
Diverse omkostninger	0	6.000	3.107	
	142.158	**129.800**	**132.646**	
Andre finansielle indtægter				7
Renteindtægter lån til andelshavere	64.555	65.000	66.726	
	64.555	**65.000**	**66.726**	
Andre finansielle omkostninger				8
Prioritetsrenter, altanlån	64.555	65.000	66.726	
Renteudgifter, bank	0	0	53	
	64.555	**65.000**	**66.779**	

Materielle anlægsaktiver 9

	Grunde og bygninger	Vaskemaskine
Kostpris 1. januar 2024	6.297.220	70.113
Tilgang (forbedringsandel vinduer)	641.787	0
Kostpris 31. december 2024	**6.939.007**	**70.113**
Årets afskrivninger	0	14.023
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**0**	**14.023**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**6.939.007**	**56.090**

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Varmeregnskab			10
Indbetalt a conto varme	101.200	105.200	
Afholdte varmeudgifter	-56.779	-62.380	
Afregning varmeregnskab	0	25.668	
	44.421	**68.488**	
Vandregnskab			11
Indbetalt a conto vand	0	-36.800	
Afholdte vandudgifter	0	40.307	
Afregning vandregnskab	8.134	0	
	8.134	**3.507**	
Likvide beholdninger			12
Indestående i pengeinstitutter	527.256	1.290.267	
Kassebeholdning	11.966	29.639	
	539.222	**1.319.906**	

Prioritetsgæld 13

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
2,5 % RD	1.974.436	66.564	64.555	1.907.872	1.810.100
Altanprojekt	0	-66.564	-64.555	0	0
	1.974.436	**0**	**0**	**1.907.872**	**1.810.100**

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	68.217	66.564
Lang del af gæld (mere end 1 år)	1.839.655	1.907.872
	1.907.872	**1.974.436**

Informationer om indregnede lån
Kontantlånet fra Reakredit Danmark har en restløbetid på 21 år og 6 måneder med en rente på 2,4612 %. Lånet er optaget til brug for altanprojektet og tilbagebetales direkte af andelshaverne.

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Anden gæld			14
A-skat og AM-bidrag	1.398	2.714	
Skyldig revision	19.900	18.693	
Skyldig ejendomsservice	15.000	0	
Skyldig Miele	0	70.113	
	36.298	**91.520**	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 15

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.100 tkr. til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.907 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.939 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger 16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024 Antal	31-12-2024 BBR Areal m²	31-12-2023 BBR Areal m²	31-12-2022 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	36	2.714	2.714	2.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	59	59	59
B6	**I alt**	**37**	**2.773**	**2.773**	**2.773**

	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	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		☒

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	73.187.223	26.393
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	97.772	35
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat) 16

		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-m² pr. år
H1	Boligafgift	512
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	-5	-29	-4

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	27.158
K2	Gæld - omsætningsaktiver	528
K3	**Teknisk andelsværdi**	**27.686**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	155	43	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	195	239
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**155**	**238**	**256**

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71 %
	Alternativ friværdi	97 %

		2022 kr. pr. m²	2023 kr. pr. m²	2024 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	24	24	25

NOTER

Note

Andelsværdiberegning 17

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.458.338.

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 9)	6.939.007
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	76.125.000
3. Offentlig ejendomsvurdering	43.000.000
4. Indekseret offentlig ejendomsvurdering	52.502.037

Ejendommen blev den 20. januar 2025 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Hans Trebbien til en kontant handelspris på kr. 76.125.000 pr. 31. december 2024.

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

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

Bogført egenkapital 31. december 2024		7.458.338
Handelsværdi som udlejningsejendom	76.125.000	
Restværdi af altaner (88%) - anskaffelsessum på 3.338.383 kr. finansieret af andelshavere	-2.937.777	
- Bogført værdi af ejendom	6.939.007	66.248.216
Bogført værdi prioritetsgæld	1.907.872	
- Kursværdi prioritetsgæld	1.810.100	97.772
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		-97.772
Foreningens formue pr. 31. december 2024		**73.706.554**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{73.706.554 \times \text{andelsindskud}}{46.000}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.602,3164, svarende til 27.157,90 kr. pr. m^2.

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

	Er ikke underlagt revision Budget 2025 kr.	Regnskab 2024 kr.
Boligafgift	1.390.000	1.302.200
Vaskeriindtægter	48.000	48.766
Øvrige indtægter	15.000	11.200
Indtægter	**1.453.000**	**1.362.166**
Ejendomsskat	-170.985	-152.922
Forsikringer	-65.000	-62.009
Renovation	-138.546	-149.023
Elforbrug, fællesarealer	-35.000	-31.943
Trappevask	-45.000	-42.000
Vinduespolering	-12.520	-12.520
Gårdlaug	-53.028	-53.028
Vedligeholdelse løbende	-200.000	-48.206
Rengøringsartikler	-1.000	-143
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-500.000	-663.850
Salg af boliger	-4.000	-2.000
Administration	-42.000	-40.800
Revision	-22.000	-20.520
Handelsværdivurdering	-15.250	-20.750
Antenneudgift	-550	-550
Kontingenter/abonnementer	-11.000	-10.984
Kontorartikler mv.	-2.000	-2.044
Bestyrelseshonorar	-12.000	-11.850
Møder	-20.000	-18.496
Jubilæumsfest (100 år)	-25.000	0
Gaver og repræsentation	-7.500	-5.680
Porto/gebyrer/stempel	-14.000	-12.173
Diverse udgifter/øredifferencer	0	3.139
Afskrivninger	-14.023	-14.023
Andre finansielle indtægter	63.000	64.555
Andre finansielle omkostninger	-63.000	-64.555
Omkostninger	**-1.410.402**	**-1.372.375**
ÅRETS RESULTAT	**42.598**	**-10.209**
Afdrag på prioritetsgæld	-68.217	-66.564
Modtaget afdrag fra andelshavere	68.218	66.564
Nettoresultat	**42.599**	**-10.209**
Likviditetsforskydning	**42.599**	
Likvide beholdninger, primo	**474.207**	
Likvide beholdninger, ultimo	**516.806**	