

Andelsboligforeningen Ulriksborg

Årsrapport for 2024

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 30. april 2025**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning- og 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	21
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	23
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025	24

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Ulriksborg
CVR-nr. 21 59 10 17

Adresse

Ulrik Birchs Alle 14, st.tv.
2300 København S

Bestyrelse

Arnt Rossing (Formand)
Brian Olsen
Hanne Krohn Olsen
Jette Winther Sørensen
Preben Ahrent Petersen

Administrator

Boelskifte Administration A/S
Solbjerg 3
2000 Frederiksberg
Tlf.nr. 38 16 06 16

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning – og administratorpåtegning

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

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 15. april 2025

Bestyrelse

Arnt Rossing

Brian Olsen

Hanne Krohn Olsen

Jette Winther Sørensen

Preben Ahrent Petersen

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

Boelskifte Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ulriksborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ulriksborg 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 15. 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 Ulriksborg for 2024 er aflagt i overensstemmelse 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.

Den anvendte 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

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 korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx, driftsførte kurstab og låneomkostninger) 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). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, 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		
		2024	budget 2024	2023
2	Boligafgift	5.068.188	5.068.200	5.068.188
3	Lejeindtægter	381.484	379.600	377.384
	Andre indtægter	788	0	0
	Vaskeriindtægter	147.876	130.000	160.312
		<u>5.598.336</u>	<u>5.577.800</u>	<u>5.605.884</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	389.868	389.900	379.249
	Elforbrug	89.490	130.000	110.852
	Renovation	405.600	399.700	368.669
4	Forsikringer og abonnementer	215.611	215.000	218.046
5	Renholdelse og udenomsarealer	562.037	600.000	577.551
6	Personaleomkostninger	45.000	45.000	45.000
7	Administrations- og foreningsomkostninger	477.761	500.000	480.935
8	Vedligeholdelse, løbende	1.065.480	1.600.000	1.018.471
9	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	609.389	1.050.000	860.175
		<u>3.860.236</u>	<u>4.929.600</u>	<u>4.058.948</u>
	Resultat før finansielle poster	1.738.100	648.200	1.546.936
10	Finansielle indtægter	24.454	30.000	25.282
11	Finansielle omkostninger	-660.414	-661.400	-669.577
	Årets resultat	<u>1.102.140</u>	<u>16.800</u>	<u>902.641</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	1.102.140	16.800	902.641
	Disponeret i alt	<u>1.102.140</u>	<u>16.800</u>	<u>902.641</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	1.102.140	16.800	902.641
	Betalte prioritetsafdrag	-1.428.629	-1.428.471	-1.417.803
		<u>-326.489</u>	<u>-1.411.671</u>	<u>-515.162</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 820 & 821 Sundbyøster,		
12	Dagsværdi pr. 31. december 2024	230.100.000	222.600.000
	Igangværende altanprojekt	253.250	0
	Anlægsaktiver i alt	230.353.250	222.600.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	7.298	13.564
13	Andre tilgodehavender	80.829	330.252
16	Varmeregnskab	38.043	0
	Forudbetalte omkostninger	273.814	277.021
		399.984	620.837
14	Likvide beholdninger	7.981.647	7.021.535
	Omsætningsaktiver i alt	8.381.631	7.642.372
	Aktiver i alt	238.734.881	230.242.372

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Andelsindskud	113.817	113.817
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	182.446.650	174.946.650
	Overført resultat mv.	14.744.508	10.988.547
		<u>197.304.975</u>	<u>186.049.014</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for vedligeholdelse og konjunkturudsving	4.600.594	8.145.270
	Andre reserver	<u>4.600.594</u>	<u>8.145.270</u>
	Egenkapital	<u>201.905.569</u>	<u>194.194.284</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	31.780.948	32.336.897
		<u>31.780.948</u>	<u>32.336.897</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.446.644	1.428.471
16	Varmeregnskab	0	87.393
17	Vandregnskab	24.309	20.255
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	294.720	299.332
	Afregning salg af andele	2.598.204	1.663.737
18	Øvrig gæld	684.487	212.003
		<u>5.048.364</u>	<u>3.711.191</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.829.312</u>	<u>36.048.088</u>
	Passiver i alt	<u>238.734.881</u>	<u>230.242.372</u>
1	Andelskroneberegning		
19	Resultat af vaskeri		
20	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		
22	Værdiansættelse af andele		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	2024	2023
Andelsindskud pr. 1. januar 2024	113.817	113.817
	<u>113.817</u>	<u>113.817</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	174.946.650	123.596.650
Årets opskrivning	7.500.000	51.350.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>182.446.650</u>	<u>174.946.650</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	10.988.547	-5.970.186
Overført til/fra reserve for vedligeholdelse og konjunkturudsving	3.544.676	18.254.112
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	-890.855	-2.198.020
Overført restandel af årets resultat	1.102.140	902.641
	<u>14.744.508</u>	<u>10.988.547</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>197.304.975</u>	<u>186.049.014</u>
Reserve for vedligeholdelse og konjunkturudsving		
Saldo primo	8.145.270	26.399.382
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-3.544.676	-18.254.112
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>4.600.594</u>	<u>8.145.270</u>
Andre reserver	<u>4.600.594</u>	<u>8.145.270</u>
Egenkapital i alt	<u>201.905.569</u>	<u>194.194.284</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	47.653.350
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastholdt værdi	166.530.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	118.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret	144.075.356
	--- 000 ---	

Egenkapital jf. regnskabet **201.905.569**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -4.600.594

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	166.530.000	
Bogført værdi	<u>-230.100.000</u>	<u>-63.570.000</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **133.734.975**

Samlet andelsindskud 113.817

Andelskroneværdi pr. 31. december 2024 pr. indskudskrone 1.175

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 1.175

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar EDC Erhverv Hjort v/John Munch og Martin Petersen. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 6% incl. inflation. 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.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	1.175
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	1.142
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	993
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	990

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	4.427.736	4.427.700	4.427.736
	Boligafgifter, erhverv	640.452	640.500	640.452
		<u>5.068.188</u>	<u>5.068.200</u>	<u>5.068.188</u>
3.	Lejeindtægter			
	Altanavgift	354.384	355.600	354.384
	Lejeindtægter, kælder	15.100	12.000	11.000
	Lejeindtægter, parkering	8.400	8.400	8.400
	Lejeindtægter, loftsrum	3.600	3.600	3.600
		<u>381.484</u>	<u>379.600</u>	<u>377.384</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	212.823	213.000	216.695
	Arbejdsskade	2.788	2.000	1.351
		<u>215.611</u>	<u>215.000</u>	<u>218.046</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	408.544	400.000	396.645
	Container og leje af lift	10.469	20.000	4.813
	Anden renholdelse, vinduespolering, snerydning mv.	43.024	80.000	76.093
	Fælles gårdlaugsbidrag	100.000	100.000	100.000
		<u>562.037</u>	<u>600.000</u>	<u>577.551</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger	45.000	45.000	45.000
		<u>45.000</u>	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
		2024	2023
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	141.705		136.828
Anden assistance, administrator	8.080		14.540
Revision og regnskab	44.875		44.875
Vand- og varmeregnskabshonorar	48.809		56.624
Ejendommens andel af vand- og varme	24.978		20.000
Kontorhold, porto og gebyrer	20.424		14.949
Administrationsomkostninger	288.871	300.000	287.816
Bestyrelseshonorar	84.600		80.850
Valuarvurdering	17.000		17.000
Kabel-tv	9.625		15.488
Telefon og bredbånd	40.261		32.445
Hjemmeside	2.749		2.283
Abonnement ABF	16.322		15.634
Generalforsamling og møder	12.515		13.125
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0		10.707
Gaver og blomster	5.818		5.587
Foreningsomkostninger	188.890	200.000	193.119
I alt	477.761	500.000	480.935

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
8.	Vedligeholdelse, løbende			
	Drift af vaskeri (se note 19)	50.293		42.606
	Selvrisiko vedrørende tidligere år	-1.633		10.528
	Maler	73.729		38.021
	Murer, nye fliser 2-12 og 1-5	429.769		252.836
	Tømrer og snedker	44.657		54.965
	Blikkenslager, taghætter v/vandskader	164.877		95.168
	Elektriker	61.848		68.263
	VVS-varmeinstallationer	47.465		34.600
	Ingeniør og arkitekt	2.794		86.271
	Reparation af altaner	0		30.608
	Glarmester, altandøre	13.786		11.404
	Låsesmed	11.632		221.054
	Kloak	56.915		12.477
	Legeplads	38.935		920
	Postkasser	0		880
	Dørtelefonanlæg	0		13.850
	Haveanlæg	21.042		1.964
	Gård og vej	0		28.925
	Småanskaffelser	14.027		13.131
	Renovering gårdmandsrum	35.344		0
	Budgetteret vedligeholdelse		1.600.000	
		<u>1.065.480</u>	<u>1.600.000</u>	<u>1.018.471</u>
9.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Brandsikring	609.389		538.400
	Skade på kælder nr. 176	0		321.775
	Budgetteret vedligeholdelse		1.050.000	
		<u>609.389</u>	<u>1.050.000</u>	<u>860.175</u>
10.	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter, bank	24.454	30.000	25.282
		<u>24.454</u>	<u>30.000</u>	<u>25.282</u>
11.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	660.414	661.400	669.396
	Øvrige renteudgifter	0	0	181
		<u>660.414</u>	<u>661.400</u>	<u>669.577</u>

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 820 & 821 Sundbyøster, dagsværdi pr. 31. december 2024

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	47.653.350	0	0	47.653.350
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	47.653.350	0	0	47.653.350
Opskrivninger primo	174.946.650	0	0	174.946.650
Årets opskrivninger	0	0	0	7.500.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	174.946.650	0	0	182.446.650
Regnskabsmæssig værdi	47.653.350	0	0	230.100.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 13. januar 2025 af ejendomsmægler og valuar Stad Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 118.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 230.100.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,40% inkl. inflation.

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

Budgetperiode	20 år
OMK-leje pr. m ²	507 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.485 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.168 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 38,9 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 9,1 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. 47.653.350.

Noter til årsrapporten

		2024	2023
13. Andre tilgodehavender			
Mellemregning med andelshavere		0	1.050
Mellemregning med administrator		10.702	7.667
Efterbetalinger fra andelshavere, overdragelse af andele		45.784	294.937
Vaskeriindtægter november og december 2024		24.343	26.598
		<u>80.829</u>	<u>330.252</u>

14. Likvide beholdninger			
Kontant kassebeholdning		252	99
Nykredit 8117 4733457		7.976.025	7.021.321
Nykredit 8117 4733465		5.370	115
		<u>7.981.647</u>	<u>7.021.535</u>

15. Prioritetsgæld				
Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
1 Nykredit 3,6556%, F1	1.541.079	1.642.861	99,7000	1.637.932
2 Nykredit 1,116%, kont.lån	36.170.125	36.672.292	79,8430	29.280.258
3 Nykredit 1,0284%, kont.lån	2.882.707	2.892.428	79,8430	2.309.401
	<u>40.593.911</u>	<u>41.207.581</u>		<u>33.227.592</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit 3,6556%, F1	67.069	81.172	84.175
2 Nykredit 1,116%, kont.lån	551.931	1.247.369	1.261.348
3 Nykredit 1,0284%, kont.lån	41.414	100.088	101.121
	<u>660.414</u>	<u>1.428.629</u>	<u>1.446.644</u>

Nr.	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
Låneoplysninger			
1 Nykredit 3,6556%, F1	14 1/4 år	-	1/4 2025
2 Nykredit 1,116%, kont.lån	25 1/4 år	-	-
3 Nykredit 1,0284%, kont.lån	25 1/4 år	-	-

Noter til årsrapporten

		2024	2023
16. Varmeregnskab			
Varme indbetalt aconto		-2.000	-746.920
Køb af varme		109.308	638.527
Uafregnet varmeregnskab tidligere år		-69.265	0
Energimærkning		0	21.000
		<u>38.043</u>	<u>-87.393</u>
17. Vandregnskab			
Vand indbetalt aconto		-315.100	-298.800
Køb af vand		290.791	278.545
Uafregnet vandregnskab tidligere år		0	0
		<u>-24.309</u>	<u>-20.255</u>
18. Øvrig gæld			
Grant Thornton		44.875	44.875
Forudbetalt boligafgift		1.114	7.329
Valuarvurdering		17.000	17.000
Ørsted		18.115	19.616
Ukendt betaling		0	788
Ejendomsservice		34.045	78.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser		569.338	44.149
		<u>684.487</u>	<u>212.003</u>

Ikke revideret budget

	2024	2024	2023
19. Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)			
Indtægter fra vaskeri (se resultatopgørelse)	147.876	130.000	160.312
Drift af vaskeri: (se note 7 og 8)			
Vandforbrug	-17.115		-16.832
Varmeforbrug	-7.863		-3.168
Serviceaftaler	-19.190		-16.426
Vedligeholdelse	-31.103		-26.180
	<u>72.605</u>	<u>130.000</u>	<u>97.706</u>

20. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 33.227.592, er der stillet sikkerhed for kr. 47.683.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 230.100.000.

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

21 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	9.550	9.550	108	9.550
B2 Erhvervsandele	340	340	5	340
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>9.890</u>	<u>9.890</u>	<u>113</u>	<u>9.890</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	40	40	1	40
B6 I alt	<u>9.930</u>	<u>9.930</u>	<u>114</u>	<u>9.930</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 andelsværdi			x	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boligafgiften			x	
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				1926
D2 Ejendommens opførelsesår				1923

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	166.530.000	16.770
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	4.600.594	463
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,76%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke 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

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	512	464
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		1.884
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	1.674.869	28%
	Øvrige omkostninger	2.185.367	37%
	Finansielle poster, netto	635.960	11%
	Afdrag	1.428.629	24%
	I alt	5.924.825	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		91%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	176	91
		I år	
			111
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	11.931	11.883
	Valuarvurdering	23.266	23.172
	Anskaffelsessum (kostpris)	4.818	4.799
K1	Foreslået andelsværdi	13.522	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.876	
K3	Teknisk andelsværdi	16.399	
	Reserver uden for andelsværdi	465	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	83	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	14	87
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	98	189
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	84%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	144	143
		I år	
			144

Noter til årsrapporten

22. Værdiansættelse af andele

	Indskud	Antal	Andelskrone 1.175		Andelskrone 1.142	
	pr. andel	andele	Andelsværdi pr. andel	Andelsværdi i alt	Andelsværdi pr. andel	Andelsværdi i alt
Bagerforretning	5.627	1	6.611.725	6.611.725	6.426.034	6.426.034
Dyreklinik	2.880	1	3.384.000	3.384.000	3.288.960	3.288.960
Fodklinik	2.430	1	2.855.250	2.855.250	2.775.060	2.775.060
Sandwichbar	2.430	1	2.855.250	2.855.250	2.775.060	2.775.060
Ejendomsmægler	1.800	1	2.115.000	2.115.000	2.055.600	2.055.600
6 værelses lejlighed	1.600	3	1.880.000	5.640.000	1.827.200	5.481.600
5 værelses lejlighed	1.500	4	1.762.500	7.050.000	1.713.000	6.852.000
4 1/2 værelses lejlighed	1.350	3	1.586.250	4.758.750	1.541.700	4.625.100
4 værelses lejlighed	1.200	10	1.410.000	14.100.000	1.370.400	13.704.000
3 1/2 værelses lejlighed	1.100	5	1.292.500	6.462.500	1.256.200	6.281.000
3 værelses lejlighed, st.	900	12	1.057.500	12.690.000	1.027.800	12.333.600
3 værelses lejlighed, st.mf.	800	50	940.000	47.000.000	913.600	45.680.000
2 1/2 værelses lejlighed	750	20	881.250	17.625.000	856.500	17.130.000
2 værelses lejlighed	500	1	587.500	587.500	571.000	571.000
				<u>133.734.975</u>		<u>129.979.014</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2024	2024	2025
Boligafgift	5.068.200	5.068.188	5.068.200
Boligafgiftsstigning, 2% pr. 1/6 2025	0	0	59.100
Lejeindtægter	379.600	381.484	382.000
Andre indtægter	0	788	0
Vaskeriindtægter	130.000	147.876	150.000
Indtægter i alt	5.577.800	5.598.336	5.659.300
Udgifter			
Ejendomsskatter	389.900	389.868	432.500
El-forbrug	130.000	89.490	100.000
Renovation	399.700	405.600	450.000
Forsikringer og abonnementer	215.000	215.611	220.000
Renholdelse og udenomsarealer	600.000	562.037	600.000
Personaleomkostninger	45.000	45.000	45.000
Administrations- og foreningsomkostninger	500.000	477.761	500.000
Vedligeholdelse, løbende	1.600.000	1.065.480	1.600.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.050.000	609.389	1.300.000
	4.929.600	3.860.236	5.247.500
Renteindtægter, bank	-30.000	-24.454	-15.000
Renteudgifter, prioritetslån	661.400	660.414	636.400
Udgifter i alt	5.561.000	4.496.196	5.868.900
Årets resultat	16.800	1.102.140	-209.600
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Altaner	0	-253.250	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.428.471	-1.428.629	-1.446.644
Ændring i arbejdskapitalen	-1.411.671	-579.739	-1.656.244
Arbejdskapital primo	5.360.000	5.359.650	4.780.000
Arbejdskapital ultimo	3.948.329	4.779.911	3.123.756
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		8.381.631	
Kortfristet gæld		-3.601.720	
		4.779.911	