

A/B Hvidovrevej 279 A-C
v/SJELDANI Boligadministration ApS

P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Hvidovrevej 279 og 279 A-C
2650 Hvidovre
Matr.nr. 0020f, Hvidovre By, Strandmark

CVR-nr. 26 27 47 29

Bestyrelse	Gert Westermann	formand
	Camilla Marquard Wood	bestyrelsesmedlem
	Niels Ove Jensen	bestyrelsesmedlem
	Emma Præst Simonsen	bestyrelsesmedlem

Administrator SJELDANI Boligadministration ApS
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revisor Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
CVR-nr. 27 43 38 63

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for A/B Hvidovrevej 279 A-C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 2024 - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 12. marts 2025

Bestyrelsen:

Gert Westermann
formand

Camilla Marquard Wood
bestyrelsesmedlem

Niels Ove Jensen
bestyrelsesmedlem

Emma Præst Simonsen
bestyrelsesmedlem

Administratørerklæring

Som administrator for A/B Hvidovrevej 279 A-C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

København SV, den 12. marts 2025

Administrator:

SJELDANI Boligadministration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Hvidovrevej 279 A-C.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hvidovrevej 279 A-C for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 revisoreres 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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse 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 et årsregnskab 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformation 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Næstved, den 12. marts 2025

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
ID: mne51490

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Hvidovrevej 279 A-C for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. 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 og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til 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.

Foreningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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

Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 20, 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. Justeringerne 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, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024 kr.	Budget (ej revideret)	2023 kr.	
		2024 kr.		
1	Indtægter - andelshavere	1.137.175	1.137.175	1.137.175
2	Indtægter - andre	37.340	36.575	36.883
	Vaskeriindtægter	1.516	0	1.226
	Indtægter	1.176.031	1.173.750	1.175.284
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	-287.411	-287.900	-289.045
4	Renholdelse og udenomsarealer	-127.238	-118.000	-133.432
5	Vedligeholdelse, løbende	-238.050	-270.000	-314.698
6	Administrations- og foreningsomkostninger	-134.223	-137.450	-133.001
	Omkostninger	-786.922	-813.350	-870.176
	Resultat før finansielle poster	389.109	360.400	305.108
7	Finansielle indtægter	4.393	1.000	728
8	Finansielle omkostninger	-184.855	-179.100	-150.879
	Finansielle poster	-180.462	-178.100	-150.151
	Resultat før skat	208.647	182.300	154.957
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	208.647	182.300	154.957
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	208.647	182.300	154.957
	Disponeret i alt	208.647	182.300	154.957
	Likviditetsresultat			
	Årets resultat	208.647	182.300	154.957
	Afdrag på prioritetsgæld	-251.598	-243.500	-251.598
	Likviditetsresultat i alt	-42.951	-61.200	-96.641

Balance pr. 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Aktiver		
9	Ejendommens værdi	42.520.000	41.900.000
	Materielle anlægsaktiver	42.520.000	41.900.000
	Anlægsaktiver	42.520.000	41.900.000
	Tilgodehavende hos andelshavere	4.000	409
	Vandregnskab	0	1.032
10	Periodeafgrænsningsposter	83.688	75.254
	Tilgodehavender	87.688	76.695
11	Likvide beholdninger	600.254	1.587.158
	Likvide beholdninger	600.254	1.587.158
	Omsætningsaktiver	687.942	1.663.853
	Aktiver	43.207.942	43.563.853

Balance pr. 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver		
Andelsindskud	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom	33.181.694	32.561.694
Overført resultat m.v.	87.809	-120.838
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	2.063.377	2.063.377
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Egenkapital	36.990.180	36.161.533
12 Prioritetsgæld	5.835.018	6.088.664
Langfristede gældsforpligtelser	5.835.018	6.088.664
12 Prioritetsgæld	256.544	243.476
Depositum og fast forudbetalt leje	17.688	17.688
Varmeregnskab	54.237	58.337
Vandregnskab	1.819	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	926.551
13 Øvrig gæld	52.456	67.604
Kortfristede gældsforpligtelser	382.744	1.313.656
Gældsforpligtelser	6.217.762	7.402.320
Passiver	43.207.942	43.563.853
14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Beregning af andelsværdien		
16 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	657.300	657.300
	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	32.561.694	32.361.694
Årets opskrivninger	620.000	200.000
	33.181.694	32.561.694
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	-120.838	-157.058
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	0	-118.737
Rest af årets resultat	208.647	154.957
	87.809	-120.838
Egenkapital før andre reserver	33.926.803	33.098.156
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	2.063.377	1.944.640
Overført til/fra "overført resultat"	0	118.737
	2.063.377	2.063.377
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
Andre reserver	3.063.377	3.063.377
Egenkapital	36.990.180	36.161.533

Penneo dokumentnøgle: 4X2RC-NZEXH-XT5H-M0R2F-QW5M1-1I25F

Noter til årsrapport

1 Indtægter - andelshavere	Budget (ej revideret)		
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	709.605	709.605	709.605
Erhvervsafgift	427.570	427.570	427.570
Indtægter - andelshavere i alt	1.137.175	1.137.175	1.137.175

2 Indtægter - andre	Budget (ej revideret)		
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
Boliglejeindtægter	37.340	36.575	36.883
Indtægter - andre i alt	37.340	36.575	36.883

3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
Ejendomsskatter	-86.718	-86.700	-84.357
Renovation	-58.910	-58.900	-54.344
Rottebekæmpelse	-1.136	-1.100	-2.879
Forsikringer	-60.403	-69.200	-68.458
El	-18.091	-25.000	-22.657
Vand	-644	0	-785
Varme	-496	0	-672
Antenneudgifter	-53.413	-47.000	-47.293
Parkeringsabonnement	-7.600	0	-7.600
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-287.411	-287.900	-289.045

4 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
Viceværtsservice	-61.488	-90.000	-89.682
Rengøring, trappevask m.v.	-33.937	-8.000	-11.191
Snerydning	-27.580	-20.000	-28.368
Vinduespolering	-4.233	0	-4.191
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-127.238	-118.000	-133.432

Noter til årsrapport

5 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Varmeanlæg	-2.818	0	-135.698
VVS	-146.102	0	-2.683
Maler	-22.500	0	0
Elektriker	0	0	-5.284
Tømrer	0	0	-123.894
Låsesmed	0	0	-7.161
Kloakarbejde	-10.456	0	-19.989
Porttelefon	0	0	-2.945
Småanskaffelser	-4.058	0	-5.956
Gård og have, reparationer	-52.116	0	-11.088
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-270.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-238.050	-270.000	-314.698

6 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Administrationshonorar	-57.950	-57.950	-56.262
Øvrig administrationshonorar	-1.460	-1.500	-3.500
Revision og regnskabsassistance	-28.750	-28.200	-26.900
Vand- og varmeregnskabshonorar	-4.354	-12.000	-6.016
Kontorhold, gebyrer m.v.	-7.133	-6.500	-6.143
Forsikringer, ej ejendom	-6.967	-6.300	-6.279
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-106.614</i>	<i>-117.450</i>	<i>-105.100</i>
Valuarvurdering	-22.500	-15.000	-15.000
Generalforsamling, møder m.v.	-426	0	-9.723
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-379	0	-3.178
ABF kontingent	-4.304	0	0
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-27.609</i>	<i>-20.000</i>	<i>-27.901</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-134.223	-137.450	-133.001

Noter til årsrapport

7 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
Renter, bank	4.393	1.000	540
Øvrige renteindtægter	0	0	188
Finansielle indtægter i alt	4.393	1.000	728

8 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024	2024	2023
	kr.	kr.	kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-184.855	-176.600	-150.879
Renter, bank	0	-2.500	0
Finansielle omkostninger i alt	-184.855	-179.100	-150.879

9 Ejendommens værdi	2024	2023
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	9.338.306	9.338.306
	9.338.306	9.338.306
Akk. opskrivninger primo	32.561.694	32.361.694
Årets opskrivninger	620.000	200.000
	33.181.694	32.561.694
Ejendommens værdi ultimo	42.520.000	41.900.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	24.400.000	24.400.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Mikkel Sheel og Henrik Larsen, Scheel & Co. ApS, den 4. marts 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 42.520.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,80 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

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	352 kr. / m ²
Det lejedes værdi ved modernisering	1.525 kr. / m ²
Moderniseringstillæg	5.220 kr. / m ²
Erhvervsleje	1.300 kr. / m ²
Leje, parkeringspladser 19 stk.	7.800 kr. / år

Noter til årsrapport

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 3,5 mio. kr.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 1 % vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 7,6 mio. kr.

Dagsværdien 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. 9.338.306.

10	Periodeafgrænsningsposter	2024	2023	
		kr.	kr.	
	Periodiseret forsikring, ABF kontingent m.v.	83.688	75.254	
	Periodeafgrænsningsposter i alt	83.688	75.254	
11	Likvide beholdninger	2024	2023	
		kr.	kr.	
	Jyske Bank, 6482 1356593	521.262	1.510.382	
	Nykredit Bank, 5475 2004962	78.992	76.776	
	Likvide beholdninger i alt	600.254	1.587.158	
12	Prioritetsgæld	Kursværdi	2024	2023
		kr.	kr.	kr.
	Jyske Realkredit A/S, 37-635-642	2.837.406	2.819.158	2.937.319
	Jyske Realkredit A/S, 41-556-694	2.718.260	3.272.404	3.394.821
	Prioritetsgæld i alt	5.555.666	6.091.562	6.332.140
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
	Kort del af gæld (under 1 år)		256.544	243.476
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		5.835.018	6.088.664
			6.091.562	6.332.140
	Restgæld efter 5 år, afrundet		4.737.000	5.052.000

Noter til årsrapport

Informationer om indregnede lån:

Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	37-635-642
Type	Rentetilpasningslån, inkonvert.
Hovedstol	4.753.000
Rentetype	Variabel - F1
Rentetilpasning/udløb	1. oktober 2025
Rentesats	3,06%
Restløbetid, år	16,75
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	132.491

Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	41-556-694
Type	Jyske Kontantlån
Hovedstol	3.840.000
Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	Udløb
Rente	1,33%
Restløbetid, år	22,75
Afdragsfrit	Nej
Næste års afdrag	124.053

13 Øvrig gæld

	2024	2023
	kr.	kr.
Revision m.v.	28.750	26.900
Valuarvurdering	22.500	15.000
Øvrige gældsposter	1.206	25.704
Øvrig gæld i alt	52.456	67.604

14 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 6.091.562 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 42.520.000.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra kommunen i forbindelse med vedligeholdelse og forbedring af ejendommen som led i byfornyelse i 2003. Byfornyelsesbeslutningen er tinglyst på ejendommen. Støtten udgør kr. 2.237.135 (opgjort i regnskab fra 2004), og kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt, såfremt ejendommens status ændres indenfor 30 år efter at kommunen har meddelt endelig tilsagn om støtte, og såfremt ejendommens økonomi forbedres i den forbindelse. Tilbagebetalingskravet udløber i 2034.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Noter til årsrapport

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste ledige lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Beregning af andelsværdien

15 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>9.338.306</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2024	<u>42.520.000</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>24.400.000</u>
d) Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	<u>29.791.853</u>

Foreningens valuarvurdering pr. 31. december 2024 er indhentet den 4. marts 2025 af Mikkel Sheel og Henrik Larsen, Scheel & Co. ApS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 42.520.000 baseret på en afkastprocent på 5,80 pct. inkl. inflation.

Beregning efter pkt. b), c) og d):

	<u>Handels- værdi</u>	<u>Offentlig ejd.vurdering</u>	<u>ejd.vurdering pristalsreg.</u>
Egenkapital	36.990.180	36.990.180	36.990.180
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Reguleret egenkapital	<u>33.926.803</u>	<u>35.990.180</u>	<u>35.990.180</u>
Bogført ejendomsværdi	-42.520.000	-42.520.000	-42.520.000
Ejendomsværdi	42.520.000	24.400.000	24.400.000
Pristalsregulering*	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.391.853</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>0</u>	<u>-18.120.000</u>	<u>-12.728.147</u>
Bogført prioritetsgæld	6.091.562	6.091.562	6.091.562
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-5.555.666</u>	<u>-5.555.666</u>	<u>-5.555.666</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>535.896</u>	<u>535.896</u>	<u>535.896</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>34.462.699</u>	<u>18.406.076</u>	<u>23.797.929</u>
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	<u>52,430700</u>	<u>28,002550</u>	<u>36,205582</u>

*Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige ejendomsvurdering:

Seneste offentlig ejendomsvurdering er foretaget pr.	1. oktober 2012	
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012	98,2	24.400.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024	119,9	<u>29.791.853</u>
Pristalsregulering		<u>5.391.853</u>

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Inskud</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Offentlig ejd. vurdering</u>	<u>Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.</u>
Hvidovrevej 279, st. tv.	108.000	5.662.516	3.024.275	3.910.203
Hvidovrevej 279, st. th.	94.200	4.938.972	2.637.840	3.410.566
Hvidovrevej 279, 1. tv.	72.600	3.806.469	2.032.985	2.628.525
Hvidovrevej 279, 1. th.	36.300	1.903.234	1.016.493	1.314.263
Hvidovrevej 279, 2. mf.	19.200	1.006.669	537.649	695.147
Hvidovrevej 279, 2. th.	17.100	896.565	478.844	619.115
Hvidovrevej 279, 3. tv.	23.700	1.242.608	663.660	858.072
Hvidovrevej 279, 3. th.	23.700	1.242.608	663.660	858.072
Hvidovrevej 279 A, st. tv.	16.800	880.836	470.443	608.254
Hvidovrevej 279 A, st. th.	15.900	833.648	445.241	575.669
Hvidovrevej 279 A, 1. tv.	41.400	2.170.631	1.159.306	1.498.911
Hvidovrevej 279 B, st. tv.	15.900	833.648	445.241	575.669
Hvidovrevej 279 B, st. th.	15.900	833.648	445.241	575.669
Hvidovrevej 279 B, 1. tv.	40.200	2.107.714	1.125.703	1.455.464
Hvidovrevej 279 B, 1. th.	41.700	2.186.360	1.167.706	1.509.773
Hvidovrevej 279 C, st. tv.	15.900	833.648	445.241	575.669
Hvidovrevej 279 C, st. th.	16.500	865.107	462.042	597.392
Hvidovrevej 279 C, 1. tv.	15.900	833.648	445.241	575.669
Hvidovrevej 279 C, 1. th.	26.400	1.384.170	739.267	955.827
I alt	<u>657.300</u>	<u>34.462.699</u>	<u>18.406.076</u>	<u>23.797.929</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling den 15. april 2024

kr. 51,264871

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til

kr. 52,430700

Nøgleoplysninger

16 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I A/B Hvidovrevej 279 A-C anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2022 m ²	2023 m ²	2024 m ²	2024 stk.
B1 Andelsboliger	1.289	1.289	1.289	16
B2 Erhvervsandele	566	566	566	3
B3 Boliglejemål	121	121	121	1
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 I alt	1.976	1.976	1.976	20

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3 Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen: Boligafgiften fastsættes på generalforsamlingen ud fra enten indbyrdes værdi, areal eller standard.				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2001
D2 Ejendommens opførelsesår	1937/1945

Ref. Sæt kryds	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2 Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja	Nej
				X
	Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi		
		2024		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.520.000		21.518
	Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi		
		2024		
		Kr.	Gns. kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	3.063.377		1.550
	Forklaring til beregning af F4	(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	7,2%		

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

Ref.	Forklaring til beregning af H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		613
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		20

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	210	84	112

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 15)		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	18.578		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	2.981		
K3	Teknisk andelsværdi	21.559		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	86	159	120
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	86	159	120

Forklaring til beregning af P		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Ref.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85,4%		

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	150	136	136

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Camilla Marquard Wood (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3cc67310-7f4b-417d-9b1b-cdb7a23f0f38

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-04-04 08:53:21 UTC



Niels Ove Jensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4f0146bc-584a-4672-b2cc-b35252ef41b6

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-04-04 09:09:52 UTC



Gert Westermann (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: c6fe3f68-c4d1-4c3d-83a5-27523f64e1d6

IP: 49.237.xxx.xxx

2025-04-04 11:39:09 UTC



Emma Præst Simonsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 32d2b200-3bcb-4094-a60c-ed4e5c16aee8

IP: 185.9.xxx.xxx

2025-04-06 09:26:19 UTC



Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR:
27433863

Revisor

På vegne af: Dansk Revision Næstved

Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-06 21:41:32 UTC



Carsten Østergaard Volden (CVR valideret)

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Administrator

Serienummer: a5866aed-0055-43b8-9d88-8f14d588f6d2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-07 06:17:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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