

A/B Klintholm

C/O SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Klintholm
C/O SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

CVR-nr.: 53 31 92 11
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 9.152.206
Andelshavere: 31

Bestyrelse

Peter Røschmann, Bestyrelsesformand
Michael Brevadt, Bestyrelsesmedlem
Rikke Klemmensen, Bestyrelsesmedlem
Carsten Friis, Bestyrelsesmedlem
Kristian Ravn, Bestyrelsesmedlem

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for A/B Klintholm.

Årsrapporten er aflagt 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 11. marts 2025

Bestyrelsen

Peter Røschmann
Bestyrelsesformand

Michael Brevadt
Bestyrelsesmedlem

Rikke Klemmensen
Bestyrelsesmedlem

Carsten Friis
Bestyrelsesmedlem

Kristian Ravn
Bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Klintholm

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Klintholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 andelsboligforeningen 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 konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Klintholm 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 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 udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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. 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:

- 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 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, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 11. marts 2025

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen

statsautoriseret revisor
mne23492

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Klintholm er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C samt andelsboligen 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, oplysning 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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

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 andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

"Andre reserver" omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som andelsboligforeningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis andelsboligforeningens ejendom afhændes. Da andelsboligforeningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af andelsboligforeningens egenkapital..

Prioritetsgæld

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter, andelshavere	1.259.251	1.259.251	1.144.774
Altan lån	290.040	290.040	120.850
Indtægter i alt	1.549.291	1.549.291	1.265.624
1 Ejendomsskat og forsikringer	-325.602	-325.372	-268.437
2 Forbrugsafgifter	-21.087	-25.000	-13.554
3 Renholdelse og udenomsarealer	-90.136	-98.000	-91.384
4 Vedligeholdelse, løbende	-44.494	-100.000	-97.877
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-127.358	0	0
5 Administrationsomkostninger	-113.181	-166.750	-187.169
Foreningsomkostninger	-22.500	-22.500	0
Omkostninger i alt	-744.358	-737.622	-658.421
Resultat før finansielle poster	804.933	811.669	607.203
Finansielle indtægter	7.774	0	900
Finansielle omkostninger	-489.973	-488.730	-443.430
Finansielle poster netto	-482.199	-488.730	-442.530
Resultat før skat	322.734	322.939	164.673
Årets resultat	322.734	322.939	164.673
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	322.734	322.939	164.673
Disponeret i alt	322.734	322.939	164.673
Årets resultat	322.734	322.939	164.673
Betalte prioritetsafdrag	-206.976	-206.976	-172.626
Likviditetsresultat i alt	115.758	115.963	-7.953

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
6	Ejendom	<u>123.500.000</u>	<u>110.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>123.500.000</u>	<u>110.700.000</u>
	Igangværende projekter	<u>0</u>	<u>318.750</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>318.750</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>123.500.000</u>	<u>111.018.750</u>
Omsætningsaktiver			
	Varmeregnskab	47.306	0
7	Andre tilgodehavender	73.407	264.392
	Likvide beholdninger	<u>3.072.659</u>	<u>4.063.483</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.193.372</u>	<u>4.327.875</u>
	Aktiver i alt	<u>126.693.372</u>	<u>115.346.625</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Andelsindskud	9.152.206	9.152.206
Reserve for opskrivning af ejendom	103.155.736	94.447.777
Overført resultat m.v.	-23.226.724	-13.860.705
Egenkapital før andre reserver	<u>89.081.218</u>	<u>89.739.278</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	23.690.088	14.801.338
Andre reserver	<u>23.690.088</u>	<u>14.801.338</u>
Egenkapital i alt	<u>112.771.306</u>	<u>104.540.616</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.794.537</u>	<u>10.239.775</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.794.537</u>	<u>10.239.775</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	213.345	206.976
Mellemregning med andelshavere, altan	120.850	0
Varmeregnskab	0	365
Vandregnskab	97.638	99.918
9 Anden gæld	102.151	258.975
10 Mellemregning med andelshaver	<u>2.593.545</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.127.529</u>	<u>566.234</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.922.066</u>	<u>10.806.009</u>
Passiver i alt	<u>126.693.372</u>	<u>115.346.625</u>
11 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
12 Nøgleoplysninger		
13 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	9.152.206	9.152.206
	<u>9.152.206</u>	<u>9.152.206</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	94.447.777	97.453.568
Årets opskrivninger	8.707.959	1.086.250
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-4.092.041
	<u>103.155.736</u>	<u>94.447.777</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-13.860.705	-22.142.976
Ændring af regnskabspraksis, prioritetsgæld, tidl år.	-800.003	0
Overført fra reserve for vedligeholdelse af ejendom	-8.888.750	8.117.598
Restandel af årets resultat	322.734	164.673
	<u>-23.226.724</u>	<u>-13.860.705</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>89.081.218</u>	<u>89.739.278</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	14.801.338	22.918.936
Overført til overført resultat	8.888.750	0
Anvendt i året	0	-8.117.598
	<u>23.690.088</u>	<u>14.801.338</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>23.690.088</u>	<u>14.801.338</u>
Andre reserver i alt	<u>23.690.088</u>	<u>14.801.338</u>
Egenkapital i alt	<u>112.771.306</u>	<u>104.540.616</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	110.779	110.779	107.763
Forsikringer	80.866	80.866	52.762
Diverse	5.330	5.100	5.065
Renovation mv.	128.627	128.627	102.847
	<u>325.602</u>	<u>325.372</u>	<u>268.437</u>
2. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	21.087	25.000	21.444
Andel af varme og vand	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-7.890</u>
	<u>21.087</u>	<u>25.000</u>	<u>13.554</u>
3. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	40.379	45.000	38.627
Gårdlaug	49.757	53.000	52.757
	<u>90.136</u>	<u>98.000</u>	<u>91.384</u>
4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	11.250	0	0
Elektriker	0	0	35.920
Tømrer	0	0	24.963
VVS	4.838	0	13.242
Varmemåler	2.859	0	13.209
Låseservice	10.848	0	1.031
Diverse	4.574	0	8.163
Gårdlaug mv.	0	0	1.349
Kloakarbejde	10.125	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	<u>0</u>	<u>100.000</u>	<u>0</u>
	<u>44.494</u>	<u>100.000</u>	<u>97.877</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>Budget 2024</u> (ej revideret)	<u>2023</u>
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	60.999	61.000	59.223
Udarbejdelse og revision af årsrapport	24.500	23.500	23.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	2.109	0	0
Varmeregnskabshonorar	-2.498	10.000	9.830
Gebyrer m.v.	11.723	14.000	13.872
Kontorartikler	0	500	401
Generalforsamling	1.311	25.000	9.384
Repræsentation	16.784	0	0
Øvrige administrationsomkostninger	12.055	13.000	12.625
Tilsyn/rådgivning	0	0	30.800
Tab lejere	-24.858	0	0
Beboeraktivitet	1.306	0	15.784
Bestyrelsesgodtgørelse	9.750	19.750	11.750
	<u>113.181</u>	<u>166.750</u>	<u>187.169</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	16.252.223	12.160.182
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>4.092.041</u>
Anskaffelsessum 31. december 2024	<u>16.252.223</u>	<u>16.252.223</u>
Opskrivninger 1. januar	98.539.818	97.453.568
Årets opskrivning	<u>8.707.959</u>	<u>-3.005.791</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>107.247.777</u>	<u>94.447.777</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>123.500.000</u>	<u>110.700.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Wismann Property Consult A/S den 30. januar 2025. Ejendommens konstante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 123,5 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,7 pct. inkl 2 pct. inflation.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 16.252.223 kr.

7. Andre tilgodehavender

Provenu af lån	48.207	49.427
Forudbetalte omkostninger	1.805	1.720
Mellemregning, administrator	0	3.090
Øvrige tilgodehavender	0	72.898
Restancer	0	137.257
Mellemregning, AB Dybbølsgade	<u>23.395</u>	<u>0</u>
	<u>73.407</u>	<u>264.392</u>

Noter

8. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkreditlån DK kontantlån opr. 5.3.77.000 rt 2,1572%	0,00	23	145.161	123.915	4.486.252	4.486.252	148.318	4.093.130
Realkreditlån DK obligationslån opr. 2.475.000 rt 5%	0,00	28	0	136.125	2.475.000	2.475.000	0	2.475.000
Realkreditlån DK kontantlån opr. 4.139.000 rt 5%	0,00	28	61.815	228.690	4.046.630	4.046.630	65.027	4.089.780
			206.976	488.730	11.007.882	11.007.882	213.345	10.657.910

:

Noter

9. Anden gæld

Revisor	24.000	22.500
Andre skyldige omkostninger	77.686	79.720
Internetregnskab	465	465
Mellemregning, AB Dybbølsgade	0	156.290
	<u>102.151</u>	<u>258.975</u>

10. Mellemregning med andelshaver

Overdragelsesaftale, andelslejlighed 14-04	2.593.545	0
	<u>2.593.545</u>	<u>0</u>

11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.008 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 123.500 t.kr.

Eventualforpligtelser

I henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening. Ydelsesstøtte til lån i Realkredit oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte endnu ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Klintholm anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.484	2.484	31	2.484
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.484	2.484	31	2.484

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1972
D2	Ejendommens opførelsesår	1902

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	123.500.000	49.718	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.690.088	9.537	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	114.477 * 12 /	2.484	553
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.484	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.484	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	11	66	130

Noter

12. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	36.003		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.319		
K3	Teknisk andelsværdi	40.322		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	119	39	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	51
M3	Vedligeholdelse i alt	119	39	69
Forklaring på udregning:				
		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	56	57	83

Noter

13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	89.081.218
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.007.882
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.657.910
	<u>89.431.190</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. januar 2025.	
Fordelingstal er areal i henhold til 2484,2.	<u>2.484,2</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>36.000,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2024)	<u>36.000,00</u>

Noter

13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Antal m ² pr. andel	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Dybbølsgade 22, st. th	85,3	3.070.800
Dybbølsgade 22 1. tv	73,4	2.642.400
Dybbølsgade 22 1. th	85,3	3.070.800
Dybbølsgade 22 2. tv	73,4	2.642.400
Dybbølsgade 22 2. th	101,9	3.668.400
Dybbølsgade 22 3. tv	73,4	2.642.400
Dybbølsgade 22 3. th	85,3	3.070.800
Dybbølsgade 22 4. tv	73,4	2.642.400
Dybbølsgade 22 4. th	85,3	3.070.800
Dybbølsgade 22 5. tv	128,7	4.633.199
Krusågade 24 st. tv & th	136,4	4.910.399
Krusågade 24 1. tv	79,8	2.872.800
Krusågade 24 1. th	65,8	2.368.800
Krusågade 24 2. tv	63,2	2.275.200
Krusågade 24 2. th	65,8	2.368.800
Krusågade 24 3. tv	79,8	2.872.800
Krusågade 24 3. th	65,8	2.368.800
Krusågade 24 4. tv	153,6	5.529.599
Krusågade 24 4. th	65,8	2.368.800
Krusågade 24 5. th	54,6	1.965.600
Krusågade 22 st. tv	55,9	2.012.400
Krusågade 22 st. th	70,9	2.552.400
Krusågade 22 1. tv	66,8	2.404.800
Krusågade 22 1. th	70,3	2.530.800
Krusågade 22 2. tv	66,8	2.404.800
Krusågade 22 2. th	70,3	2.530.800
Krusågade 22 3. tv	66,8	2.404.800
Krusågade 22 3. th	70,3	2.530.800
Krusågade 22 4. tv	66,8	2.404.800
Krusågade 22 4. th	70,3	2.530.800
Krusågade 22 5. TV	113,0	4.068.000
	2.484,20	89.431.197

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.

13. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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.”

Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: bc024735-e779-4bbe-a024-a04b6773eecf

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-03-26 09:23:46 UTC



Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 472a85a0-b735-4b6f-9806-d7d96b1f43ae

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-26 13:06:23 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-27 04:46:29 UTC



Kristian Walther Ravn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 466215a8-0856-4898-bc3d-e81d42bfd99a

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-28 09:32:14 UTC



Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: d4d9c473-1c0b-46e4-b84b-1a212b7fce3a

IP: 195.137.xxx.xxx

2025-04-01 09:43:26 UTC



Peter Steffen Schnedler Clausen

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 15915641

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Christensen Kjærulff

Serienummer: 0f2575ca-be26-4503-a2fb-7d4d373d2528

IP: 217.195.xxx.xxx

2025-04-01 09:47:18 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

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."

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-09 07:29:59 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