

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Århusgade 23-27 Randersgade 55, 2100 København Ø
CVR-nr. 28 99 34 47

Årsrapport for 2024

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 32

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.
Århusgade 23-27 Randersgade 55
2100 København Ø
Matr.nr. 2912 og 2913 udenbys Klædebo Kvarter, København

Hjemsted: København
CVR-nr.: 28 99 34 47
Stiftet: 30. juli 1976
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
49. regnskabsår

Bestyrelse

Jacob Louis Hygom, formand
Asger Bøving Johansen
Asta Feodora Sjöberg Burhenne
Henrik Bollerup Nielsen
Sofie Bjerregaard

Administrator

By & Bolig Administration ApS
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2025

Bestyrelse

Jacob Louis Hygom
Formand

Asger Bøving Johansen

Asta Feodora Sjöberg Burhenne

Henrik Bollerup Nielsen

Sofie Bjerregaard

Som administrator i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. 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. 31.12.24.

København, den 11. april 2025

Administrator

By & Bolig Administration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. december 2023 i henhold til valuarvurdering af 9. februar 2024. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2024. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdi pr. 31. december 2024, tager vi forbehold for ejendommens værdi i årsregnskabet, og det har ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 16 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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.

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 regnskabsbrugere 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, samt 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 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.

Køge, den 11. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44141

Note	Ikke revideret budget		Ikke revideret budget		
	2024 DKK	2024 DKK	2025 DKK	2023 DKK	
1	Boligafgifter, beboelse	1.395.645	1.395.600	1.423.600	1.268.768
2	Boligafgifter, erhverv	143.558	143.500	146.400	130.508
3	Lejeindtægter, beboelse	154.640	154.600	154.600	154.640
4	Lejeindtægter, erhverv	48.000	48.000	49.000	47.851
5	Vaskeriregnskab	18.435	11.500	16.500	22.878
6	Badeklub	9.028	9.000	9.000	11.204
	Indtægter i alt	1.769.306	1.762.200	1.799.100	1.635.849
7	Vedligeholdelse, løbende	-134.448	-350.000	-350.000	-41.550
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-1.700.000	0	0
9	Grundskyld og forsikringer	-217.698	-223.500	-241.200	-210.115
10	Forbrugsafgifter	-274.466	-279.000	-299.000	-261.737
11	Renholdelse	-149.983	-156.000	-170.000	-136.710
12	Administrationsomkostninger	-164.541	-193.000	-190.900	-230.354
13	Øvrige foreningsomkostninger	-24.963	-32.200	-25.000	-60.622
	Omkostninger i alt	-966.099	-2.933.700	-1.276.100	-941.088
	Resultat før af- og nedskrivninger	803.207	-1.171.500	523.000	694.761
14	Af- og nedskrivninger	-9.500	-9.500	-9.500	-11.786
	Resultat før finansielle poster	793.707	-1.181.000	513.500	682.975
15	Finansielle indtægter	41.011	36.000	5.000	5.846
16	Finansielle omkostninger	-201.473	-201.200	-192.700	-193.566
	Finansielle poster i alt	-160.462	-165.200	-187.700	-187.720
	Resultat før skat	633.245	-1.346.200	325.800	495.255
	Skat af årets resultat	0	0	0	0
	Årets resultat	633.245	-1.346.200	325.800	495.255

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	311.063	310.900	317.900	311.245
Overført restandel af årets resultat	322.182	-1.657.100	7.900	184.010
I alt	633.245	-1.346.200	325.800	495.255

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
17	Ejendom	76.000.000	76.000.000
18	Driftsmateriel og inventar	27.719	37.219
Materielle anlægsaktiver i alt		76.027.719	76.037.219
Anlægsaktiver i alt		76.027.719	76.037.219
19	Tilgodehavende hos beboere	0	2.913
20	Periodeafgrænsningsposter	25.141	22.112
Tilgodehavender i alt		25.141	25.025
21	Likvide beholdninger	2.131.273	1.859.666
Omsætningsaktiver i alt		2.156.414	1.884.691
Aktiver i alt		78.184.133	77.921.910

		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Andelsindskud	60.600	60.600
	Reserve for opskrivning af ejendom	68.073.016	68.073.016
	Overført resultat	-8.393.135	-8.554.956
	Egenkapital før andre reserver	59.740.481	59.578.660
22	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	10.084.563	9.613.139
	Andre reserver i alt	10.084.563	9.613.139
	Egenkapital i alt	69.825.044	69.191.799
23	Gæld til realkreditinstitutter	7.932.868	8.250.927
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.932.868	8.250.927
23	Gæld til realkreditinstitutter	317.906	310.910
	Modtagne forudbetalinger og deposita	50.660	50.612
24	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.210	57.337
25	Anden gæld	24.445	60.325
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	426.221	479.184
	Gældsforpligtelser i alt	8.359.089	8.730.111
	Passiver i alt	78.184.133	77.921.910
26	Eventualforpligtelser		
27	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
28	Beregning af andelsværdi		
29	Fordeling af andelsværdi m.v.		
30	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Reserveret til		Egenkapital i alt
				Andelskrone (egenkapital reserver) i alt	imødegåelse af uden værdiforringe lse af ejendommen	
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	60.600	69.373.016	-10.266.086	59.167.530	10.829.013	69.996.543
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-1.300.000	0	-1.300.000	0	-1.300.000
Regulering andre reserver	0	0	1.215.874	1.215.874	-1.215.874	0
Årets resultat	0	0	495.256	495.256	0	495.256
Saldo pr. 31.12.23	60.600	68.073.016	-8.554.956	59.578.660	9.613.139	69.191.799

Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	60.600	68.073.016	-8.554.956	59.578.660	9.613.139	69.191.799
Regulering andre reserver	0	0	-471.424	-471.424	471.424	0
Årets resultat	0	0	633.245	633.245	0	633.245
Saldo pr. 31.12.24	60.600	68.073.016	-8.393.135	59.740.481	10.084.563	69.825.044

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, medlemmer	1.395.645	1.395.600	1.423.600	1.268.768
I alt	1.395.645	1.395.600	1.423.600	1.268.768

2. Boligafgifter, erhverv

Boligafgifter, medlemmer	143.558	143.500	146.400	130.508
I alt	143.558	143.500	146.400	130.508

3. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelseslejemål - klubværelser	154.640	154.600	154.600	154.640
I alt	154.640	154.600	154.600	154.640

4. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhvervslejemål	48.000	48.000	49.000	47.851
I alt	48.000	48.000	49.000	47.851

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Vaskeriregnskab

Vaskeriindtægter	64.899	60.000	65.000	65.458
Afholdte udgifter, service, reparationer og TDC	-20.167	-12.000	-20.000	-10.363
Afholdte udgifter, el	-15.245	-22.000	-16.000	-18.256
Afholdt udgifter, vand	-9.011	-12.000	-10.000	-11.904
Afholdte udgifter, varme	-2.041	-2.500	-2.500	-2.057
I alt	18.435	11.500	16.500	22.878

6. Badeklub

Indgåede bidrag	14.901	17.000	17.000	17.200
Afholdte udgifter	-5.873	-8.000	-8.000	-5.996
I alt	9.028	9.000	9.000	11.204

7. Vedligeholdelse, løbende

Glarmester	512	0	0	0
Murer	62.626	0	0	0
Blikkenslager og VVS	6.975	0	0	9.006
Varmeanlæg	7.475	0	0	8.994
Elektriker	13.925	0	0	14.702
Kloak	6.740	0	0	2.750
Gårdsplads og vej	24.080	0	0	5.898
Låseservice	5.865	0	0	200
Skadedyrsbekæmpelse	6.250	0	0	0
Budget	0	350.000	350.000	0
I alt	134.448	350.000	350.000	41.550

		Ikke revideret budget 2024 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2023 DKK
--	--	---	---	-------------

8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udskiftning af vinduer (gade)	0	1.700.000	0	0
I alt	0	1.700.000	0	0

9. Grundskyld og forsikringer

Grundskyld	143.208	143.500	158.000	139.308
Forsikringer	74.490	80.000	83.200	70.807
I alt	217.698	223.500	241.200	210.115

10. Forbrugsafgifter

Elforbrug fællesarealer	43.956	65.000	65.000	64.034
Vand	97.024	80.000	115.000	76.390
Renovation m.v.	133.486	134.000	119.000	121.313
I alt	274.466	279.000	299.000	261.737

11. Renholdelse

Viceværtsservice	115.818	116.000	122.000	111.363
Rengøringsartikler m.v.	456	0	1.000	218
Hovedrengøring	450	13.000	10.000	1.363
Snerydning	9.226	12.000	12.000	10.931
Container	24.033	15.000	25.000	12.835
I alt	149.983	156.000	170.000	136.710

	Ikke revideret budget 2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2023 DKK
--	---	---	---	-------------

12. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	97.838	98.000	100.800	94.988
Administrationshonorar, nøgleoplysninger og deltagelse i generalforsamling	0	4.000	0	3.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport, incl. mødedeltagelse	33.000	33.000	34.600	31.700
Udarbejdelse og revision af årsrapport, incl. mødedeltagelse, rest sidste år	2.675	0	0	-2.700
Advokathonorar	0	0	0	65.625
Varmeregnskabshonorar	20.314	25.000	25.000	24.019
Bankgebyr og andre gebyrer	8.928	8.000	10.000	6.277
Kontorartikler	70	5.000	3.000	2.047
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	8.000	8.000	438
Generalforsamling	420	5.000	5.000	0
Bidrag til arrangementer	515	1.000	1.000	0
Telefon	0	1.500	1.500	0
Byg Erfa	781	4.500	2.000	4.460
I alt	164.541	193.000	190.900	230.354

13. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	0	0	0	18.750
Valuarvurdering	0	20.000	0	18.750
ABF kontingent	8.877	9.200	10.000	8.690
Ejendommens andel i varmeudgift	16.086	0	15.000	13.111
Arbejdsweekend	0	3.000	0	0
Abonnement, hjemmeside	0	0	0	1.321
I alt	24.963	32.200	25.000	60.622

14. Af- og nedskrivninger

Afskrivning på driftsmateriel og inventar	9.500	9.500	9.500	11.786
I alt	9.500	9.500	9.500	11.786

	Ikke revideret budget 2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2023 DKK
--	---	---	---	-------------

15. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	41.011	36.000	5.000	5.846
I alt	41.011	36.000	5.000	5.846

16. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	200.774	201.200	192.700	193.566
Renter, kreditorer	699	0	0	0
I alt	201.473	201.200	192.700	193.566

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
17. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	7.926.984	7.926.984
Kostpris pr. 31.12.24	7.926.984	7.926.984
Opskrivninger pr. 01.01	68.073.016	69.373.016
Op- og nedskrivninger i året	0	-1.300.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	68.073.016	68.073.016
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	76.000.000	76.000.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	41.500.000	41.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 9. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede og Marlene Kjølhede.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,20% + inflation 2,00% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25%. Alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med DKK 6,8 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med DKK 2.823,84 til DKK 22.176,16, svarende til 11,30%.

18. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	240.306	240.306
Kostpris pr. 31.12.24	240.306	240.306
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-203.087	-191.301
Afskrivninger i året	-9.500	-11.786
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-212.587	-203.087
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	27.719	37.219

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

19. Tilgodehavende hos beboere

Tilgodehavende hos beboere	0	2.913
I alt	0	2.913

20. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	25.141	22.112
I alt	25.141	22.112

21. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Kassebeholdning	4.019	4.267
Nykredit Bank, nr. 0401318290	589.719	355.399
Nykredit, aftalekonto	1.537.535	1.500.000
I alt	2.131.273	1.859.666

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.01	9.613.139	10.829.013
Regulering andre reserver	471.424	-1.215.874
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 31.12.24	10.084.563	9.613.139

23. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-	Regnskabs-
								mæssig værdi 31.12.24	mæssig værdi 31.12.23
Nykredit lån nr 27: Tilpasningslån. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2024. Lånet er med afdrag	1.081.000	99,7000	9 år	3,6900	16.444	38.078	411.455	373.800	411.878
Nykredit lån nr 29: Tilpasningslån. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2023	1.339.000	99,7000	16 år	3,6174	45.683	49.076	1.166.636	1.104.235	1.153.311
Nykredit lån nr 32: Kontantlån, kontantlånsrente 1,6056 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.	7.961.000	84,8000	25 år	1,6056	138.646	223.909	5.813.164	6.772.739	6.996.648
Gæld til realkreditinstitutter i alt					200.773	311.063	7.391.255	8.250.774	8.561.837

Beløb i DKK	Regnskabs-	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	mæssig værdi 31.12.24			
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	8.250.774	317.906	7.932.868	6.589.594
I alt	8.250.774	317.906	7.932.868	6.589.594

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

24. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	33.000	31.700
Kreditorer	210	6.887
Valuar	0	18.750
I alt	33.210	57.337

25. Anden gæld

Opkrævet acontonetværk	54.000	54.000
Afholdte udgifter til netværk	-54.000	-54.000
Netværksregnskab pr. 31.12.24	0	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	115.119	110.010
Afholdte udgifter til opvarmning	-90.674	-79.685
Sidste års varmeregnskab	-1.156	0
Varmeregnskab i alt	23.289	30.325
Mellemregning med andelshavere	1.156	30.000
Øvrig anden gæld i alt	1.156	30.000
Anden gæld, kortfristet i alt	24.445	60.325

26. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er ikke afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Andre eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 10.381.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	59.740.481	59.578.660
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	8.250.774	8.561.837
Gæld til kreditinstitutter inkl. renteswaps, kursværdi	-7.391.255	-7.540.497
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	859.519	1.021.340
Samlet andelsværdi	60.600.000	60.600.000
Fordelingstal er areal i henholdt til vedtægternes § 6	2.424	2.424
Værdi pr. indskudt andelskrone	25.000,00	25.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 30. april 2024)	25.000,00	

Den under note 19 omtalte valuarvurdering er gældende indtil 30. juni 2027 og kan dermed anvendes som grundlag for andelskroneberegningen til og med årsrapporten 2025/26.

29. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Antal andele	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Århusgade 23, st. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 1. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 1. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 2. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 2. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 3. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 3. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 4. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 23, 4. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 1. th.	1	102,00	2.550	2.550.000
Århusgade 25, 2. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 2. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 3. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 3. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 4. tv.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, 4. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 27, st. tv.	1	58,00	1.450	1.450.000
Århusgade 27, 1. tv.	1	80,00	2.000	2.000.000
Århusgade 27, 1. th.	1	90,00	2.250	2.250.000
Århusgade 27, 2. tv.	1	80,00	2.000	2.000.000
Århusgade 27, 2. th.	1	90,00	2.250	2.250.000
Århusgade 27, 3. tv.	1	80,00	2.000	2.000.000
Århusgade 27, 3. th.	1	90,00	2.250	2.250.000
Århusgade 27, 4. tv.	1	80,00	2.000	2.000.000
Århusgade 27, 4. th.	1	90,00	2.250	2.250.000
Randersgade 55, st. tv.	1	87,00	2.175	2.175.000
Randersgade 55, st. th.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 1. tv.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 1. th.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 2. tv.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 2. th.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 3. tv.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 3. th.	1	58,00	1.450	1.450.000
Randersgade 55, 4. tv.	1	116,00	2.900	2.900.000
Århusgade 23, st. th.	1	51,00	1.275	1.275.000
Århusgade 25, st. tv.+th.	1	102,00	2.550	2.550.000
Århusgade 27, st. th.	1	57,00	1.425	1.425.000
I alt	37	2.424,00	60.600	60.600.000

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført. Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	33	33	2.217	2.214	2.214
B2 Erhvervsandele	4	4	211	210	210
B3 Boliglejemål	8	8	198	194	194
B4 Erhvervslejemål	3	3	162	162	162
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	48	48	2.788	2.780	2.780

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1997.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1900 og 1909.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.					Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?						X
				DKK pr. kvm			
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 28	76.000.000	76.000.000	27.260	27.338		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.084.563	9.613.139	3.617	3.458		
				31.12.24	31.12.23		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			13	13		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):						
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			89	89		
						Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:				
H1 Boligafgift	1.539.203	1.399.276	634	577
H2 Erhvervslejeindtægter	36.948	33.890	228	209
H3 Boliglejeindtægter	154.640	154.640	781	797

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.24	31.12.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		

K1 Andelsværdi	24.959	25.000
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.555	2.824
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	27.514	27.824

	DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK	2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			

J Årets resultat	261	204	154
R Årets afdrag	128	128	135

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	48	15	103
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	48	15	103

31. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: 9abc115a-fa8e-49fb-9e2c-5d9e6fc08bf8

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-14 09:06:07 UTC



Asta Feodora Sjöberg Burhenne

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 877372f2-d406-4898-85e9-82730a4e24cb

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-15 08:11:52 UTC



Asger Bøving Brorholt Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: fa1ca679-60d9-4461-b90a-ff1f851d6492

IP: 185.143.xxx.xxx

2025-04-18 10:41:28 UTC



Henrik Bollerup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 6308fab3-0f81-4fd4-a7f2-f08dd596e77d

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-19 16:05:48 UTC



Sofie Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 9af1f45a-5f5b-4b3f-a1f7-ea1d572b23c4

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-20 17:15:18 UTC



Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: 94db2ce3-f799-4e77-a2eb-8d83c1c30a6a

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-21 11:57:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskrives 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.”

Morten Zaroni Lønsbo

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 218c4dc3-c1e4-4ed5-a473-0da8593cfbd9

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-04-21 17:11:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: U1MVG-547Z-5ZJW-02276-50GGE-OXP4E

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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