

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

Årsrapport for 2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5
CVR-nr. 31 70 24 53

Adresse

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5
2300 København S

Bestyrelse

Ivan Jankovic (Formand)
Elena Daniela Ciobanu
Steffen Karlshøj
Signe Worsøe Larsen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 242 111

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen **Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2025

Bestyrelse

Ivan Jankovic

Elena Daniela Ciobanu

Steffen Karlshøj

Signe Worsøe Larsen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 1. april 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for 2024 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

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

”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. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 16, 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i

Anvendt regnskabspraksis

årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2024	budget 2024	2023
2	Boligafgift	3.328.656	3.126.137	3.187.326
3	Lejeindtægter	542.291	595.185	601.279
4	Øvrige indtægter	106.055	0	100.987
		<u>3.977.002</u>	<u>3.721.322</u>	<u>3.889.592</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	94.666	94.666	93.355
	Elforbrug	621	0	-63
	Rottebekæmpelse	2.667	0	0
5	Administrations- og foreningsomkostninger	140.498	208.893	220.868
6	Vedligeholdelse, løbende	5.508	150.000	3.061
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (byfornyelsesprojekt, jf. note 10)	3.632.979	0	1.805.845
	Fælles udgifter til ejerforeningen	876.962	877.000	876.962
		<u>4.753.901</u>	<u>1.330.559</u>	<u>3.000.028</u>
	Resultat før finansielle poster	-776.899	2.390.763	889.564
7	Finansielle indtægter	3.746	0	3.407
8	Finansielle omkostninger	<u>-1.764.114</u>	<u>-1.687.796</u>	<u>-1.698.064</u>
	Resultat før skat	-2.537.267	702.967	-805.093
9	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>-2.537.267</u>	<u>702.967</u>	<u>-805.093</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	1.820.283	0	-3.147.845
	Overført restandel af årets resultat	<u>-4.357.550</u>	<u>702.967</u>	<u>2.342.752</u>
	Disponeret i alt	<u>-2.537.267</u>	<u>702.967</u>	<u>-805.093</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	-2.537.267	702.967	-805.093
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-278.236</u>	<u>-278.236</u>	<u>-269.168</u>
		<u>-2.815.503</u>	<u>424.731</u>	<u>-1.074.261</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen matr. nr. 0076a, kostpris pr. 31. december 2024	<u>56.514.400</u>	<u>55.787.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.514.400</u>	<u>55.787.400</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Igangværende byggeprojekt (byfornyelsesprojekt, badeværelser)	<u>2.066.945</u>	<u>143.750</u>
		<u>2.066.945</u>	<u>143.750</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.581.345</u>	<u>55.931.150</u>
	Omsætningsaktiver		
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5	0	14.256
	Grundejernes Investeringsfond	541.325	483.297
	Selskabsskat	48.000	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>3.692</u>	<u>0</u>
		<u>593.017</u>	<u>497.553</u>
11	Likvide beholdninger	<u>4.434.194</u>	<u>8.404.050</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.027.211</u>	<u>8.901.603</u>
	Aktiver i alt	<u>63.608.556</u>	<u>64.832.753</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Egenkapital		
	Andelsindskud	736.125	704.625
	Overført resultat mv.	8.887.547	12.232.251
		<u>9.623.672</u>	<u>12.936.876</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	9.383.614	7.563.331
	Reserve for kursudsving i prioritetsgæld	10.603	793.522
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	541.325	483.297
		<u>9.935.542</u>	<u>8.840.150</u>
	Egenkapital i alt	<u>19.559.214</u>	<u>21.777.026</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	39.528.306	39.815.918
	Depositum og forudbetalt leje	242.766	250.870
		<u>39.771.072</u>	<u>40.066.788</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
12	Kortfristet andel af langfristet gæld	287.611	278.236
13	Varmeregnskab	32.180	23.810
	Nordea Bank, 9039 191 595 (kreditramme 3.500.000)	1.706.899	0
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	29.970
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5	140.470	0
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22 m.fl. - byfornyelsesprojekt	1.824.344	2.165.845
	Selskabsskat	0	311.760
14	Øvrig gæld	286.766	179.318
		<u>4.278.270</u>	<u>2.988.939</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>44.049.342</u>	<u>43.055.727</u>
	Passiver i alt	<u>63.608.556</u>	<u>64.832.753</u>
1	Andelskroneberegning		
15	Eventualforpligtelse		
16	Nøgleoplysninger og nøgletal		
17	Fordeling af andelskroneværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2024	2023
Boliger	2.335	300	700.500	684.600
Erhverv	110	37,50	4.125	4.125
Solgt i årets løb	105	300	31.500	15.900
Usolgte andele	160		0	0
Erhverv	230		0	0
	<u>2.940</u>		<u>736.125</u>	<u>704.625</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			12.232.251	7.489.611
Tillægsværdi nye andele			287.955	447.175
Regulering, GI			-58.028	-53.765
Overført til/fra reserve for kursudsving i prioritetsgæld			782.919	2.006.478
Overført restandel af årets resultat			-4.357.550	2.342.752
			<u>8.887.547</u>	<u>12.232.251</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>9.623.672</u>	<u>12.936.876</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo			7.563.331	10.711.176
Årets hensættelse			1.820.283	0
Anvendt af årets hensættelse			0	-3.147.845
			<u>9.383.614</u>	<u>7.563.331</u>
Reserve for kursudsving i prioritetsgæld				
Saldo primo			793.522	2.800.000
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			-782.919	-2.006.478
			<u>10.603</u>	<u>793.522</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt			<u>9.394.217</u>	<u>8.356.853</u>
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)				
Reserve primo			483.297	429.532
Reserveret i året (indbetaling + renter)			58.028	53.765
Anvendt i året (udbetaling + renter)			0	0
			<u>541.325</u>	<u>483.297</u>
Andre reserver (bunden) i alt			<u>541.325</u>	<u>483.297</u>
Andre reserver i alt			<u>9.935.542</u>	<u>8.840.150</u>
Egenkapital i alt			<u>19.559.214</u>	<u>21.777.026</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	56.514.400
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2024	69.700.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	52.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($119,9 / 98,2 * 52.000.000$)	63.490.835

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **19.559.214**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -9.935.542

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	69.700.000	
Bogført værdi	<u>56.514.400</u>	<u>13.185.600</u>
		22.809.272

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	39.815.917	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>39.805.314</u>	<u>10.603</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **22.819.875**

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2024 736.125

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2024 31,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31,00

Ejendommen er pr. 31. december 2024 vurderet af valuar Scheel & Co. ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,65% inkl. inflation.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	31,00
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	31,00
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	31,00
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	25,00
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	19,13

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	3.309.820	3.107.301	3.168.490
	Boligafgifter, erhverv	18.836	18.836	18.836
		<u>3.328.656</u>	<u>3.126.137</u>	<u>3.187.326</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	135.252	189.606	213.449
	Lejeindtægter, erhverv	423.846	405.579	421.779
	Tomgangsleje	-15.098	0	-33.949
	Forbrugsafgifter, tomgang	-1.709	0	0
		<u>542.291</u>	<u>595.185</u>	<u>601.279</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Fremlejeafgift	89.379		86.197
	Nøgler og skilte	1.195		0
	GI saldo afskrevet	15.481		0
	Afregning, deposita og forudbetalt leje, lejelejliger	0		14.790
		<u>106.055</u>	<u>0</u>	<u>100.987</u>
5.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	32.092	32.093	31.158
	Andet administrationshonorar	22.801	40.000	56.685
	Revision og regnskab	25.000	25.500	24.500
	Kontorhold, porto og gebyrer	13.189	15.300	14.188
	Administrationsomkostninger	<u>93.082</u>	<u>112.893</u>	<u>126.531</u>
	Generalforsamling og møder	1.072	3.000	2.860
	Beboeraktiviteter	1.344	3.000	2.567
	Bestyrelsesgodtgørelse	20.000	20.000	18.700
	Vurdering, lejelejligheder til salg	0	0	8.984
	Advokathonorar	0	0	8.285
	Valuarhonorar	40.000	50.000	50.000
	Valuarhonorar, afsat for meget	-15.000	0	0
	Tab på debitorer	0		2.941
	Diverse	0	20.000	0
	Foreningsomkostninger	<u>47.416</u>	<u>96.000</u>	<u>94.337</u>
	I alt	<u>140.498</u>	<u>208.893</u>	<u>220.868</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
6.	Vedligeholdelse, løbende			
	Elektriker	0		3.061
	Tømrer/snedker	4.250		0
	Haveanlæg	1.202		0
	Småanskaffelser	56		0
	Budgetteret vedligeholdelse		150.000	
		<u>5.508</u>	<u>150.000</u>	<u>3.061</u>
7.	Finansielle indtægter			
	Grundejernes Investeringsfond	3.746		3.407
		<u>3.746</u>	<u>0</u>	<u>3.407</u>
8.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	1.687.797	1.687.796	1.698.064
	Renteudgifter, byggekonto	58.374	0	0
	Renteudgifter, skattekonto	17.943	0	0
		<u>1.764.114</u>	<u>1.687.796</u>	<u>1.698.064</u>
9.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering af skat tidligere år	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 0076a, Sundbyøster, København, kostpris pr. 31. december 2024

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	55.000.000	787.400	0	55.787.400
Tilgang, byfornyelsesprojekt	0	4.359.979	0	4.359.979
Vedligeholdelsesandel, (overført til driften)		-3.632.979		-3.632.979
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	55.000.000	1.514.400	0	56.514.400
Regnskabsmæssig værdi	55.000.000	1.514.400	0	56.514.400

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 52.000.000

Valuarvurdering pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport af 4. februar 2025

69.700.000

11. Likvide beholdninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nordea Bank, 9031 855 761	0	4.719.820
Nordea Bank, 6290 579 552	4.434.194	3.684.230
	<u>4.434.194</u>	<u>8.404.050</u>

12. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
3 Nordea Kredit, 3,3273% kontantlån	12.873.917	13.385.565	96,3500	12.896.992
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån	26.942.000	26.942.000	99,8750	26.908.323
	<u>39.815.917</u>	<u>40.327.565</u>		<u>39.805.314</u>
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
3 Nordea Kredit, 3,3273% kontantlån		491.572	278.236	287.611
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån		1.196.225	0	0
		<u>1.687.797</u>	<u>278.236</u>	<u>287.611</u>
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
3 Nordea Kredit, 3,3273% kontantlån		27,75 år	-	-
4 Nordea Kredit, 4,0% obligationslån		27,75 år	7,75 år	-

Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
13. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	81.100	75.290
Køb af varme	-71.790	-71.790
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	22.870	20.310
	<u>32.180</u>	<u>23.810</u>
14. Øvrig gæld		
Grant Thornton	25.000	24.500
Forudbetalt boligafgift m.m.	177.414	90.466
Bestyrelsesgodtgørelse	20.000	0
Mellemregning Sjeldani Administration	10	10
Udlæg beboere	0	12.217
Valuarvurdering	40.000	50.000
Diverse regninger	24.342	2.125
	<u>286.766</u>	<u>179.318</u>

15. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 39.815.917, er der stillet sikkerhed på kr. 40.442.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 56.203.400.

Der er tinglyst ejerpantebrev i matr. nr. 0076a, Sundbyøster, København, nom. kr. 3.500.000. Ejerpantebrevet er underpantsat til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea Bank.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for E/F Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5.

Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune

Der er den 17. december 2021 modtaget tilsagn om byfornyelsesstøtte i forbindelse med renovering af facader, vinduer, stigestrange og badeværelser (kun for andelsboligforeningen). Tilsagnet er givet til hele ejendommen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 A, og er dermed både tilsagn om støtte til Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 (som omfatter 45 boliger) og til Ejerforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 (som omfatter 5 boliger). Den samlede maksimale udgør kr. 4.292.925 (inkl. støtte til etablering af badeværelser) af ombygningsudgifterne estimeret til i alt kr. 10.403.776

Der vil blive tinglyst en deklaration på foreningens ejendom efter § 29 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, når byggeregnskabet er godkendt. Den ydede støtte efter kapitel 4 i lov om byfornyelse og udvikling af byer skal fradrages i andelsværdien fra når tilskuddet modtages. Fradraget skal foretages i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

15. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

16 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	2.282	2.335	42	2.440
B2 Erhvervsandele	110	110	1	110
B3 Boliglejemål	318	265	3	160
B4 Erhvervslejemål	230	230	3	230
	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				
D1 Stiftelsesår				2008
D2 Ejendommens opførelsesår				1898

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	69.700.000	23.707
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	9.935.542	3.379
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	14,25%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

16 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm	
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	1.318	1.370	
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		171	
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	160	1.772	
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	47	751	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	3.638.487	54%	
	Øvrige omkostninger	1.115.414	16%	
	Finansielle poster, netto	1.760.368	26%	
	Afdrag	278.236	4%	
	I alt	<u>6.792.505</u>	<u>100%</u>	
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>84%</u>	
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>3.974</u>	<u>-329</u>	<u>-995</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	20.392	17.687	
	Valuarvurdering	27.333	23.707	
	Anskaffelsessum (kostpris)	22.163	19.223	
K1	Foreslået andelsværdi	8.949		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	15.303		
K3	Teknisk andelsværdi	24.252		
	Reserver uden for andelsværdi	3.896		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	15	1	2
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>614</u>	<u>1.236</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>15</u>	<u>615</u>	<u>1.238</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		22%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>465</u>	<u>110</u>	<u>109</u>

Noter til årsrapporten

Note 17 Fordeling af andelskroneværdi pr. 31. december 2024

Andels

nr. Adresse	Indskud	Andelsværdi
3 Øresundsvej 22, 1. tv.	15.900	492.900
4 Øresundsvej 22, 1. th.	26.100	809.100
5 Øresundsvej 22, 2.	42.000	1.302.000
6 Øresundsvej 22, 3. tv.	15.900	492.900
7 Øresundsvej 22, 3. th.	26.100	809.100
8 Øresundsvej 22, 4. tv.	15.900	492.900
9 Øresundsvej 22, 4. th.	26.100	809.100
11 Øresundsvej 24, st. th.	15.600	483.600
12 Øresundsvej 24, 1. tv.	15.900	492.900
13 Øresundsvej 24, 1. th.	15.600	483.600
14 Øresundsvej 24, 2. tv.	15.900	492.900
15 Øresundsvej 24, 2. th.	15.600	483.600
16 Øresundsvej 24, 3. tv.	15.900	492.900
17 Øresundsvej 24, 3. th.	15.600	483.600
18 Øresundsvej 24, 4. tv.	15.900	492.900
19 Øresundsvej 24, 4. th.	15.600	483.600
20 Kirkegårdvej 1, st. tv.	15.300	474.300
21 Kirkegårdvej 1, st. th.	15.900	492.900
22 Kirkegårdvej 1, 1.tv.	15.300	474.300
23 Kirkegårdvej 1, 1.th.	15.900	492.900
25 Kirkegårdvej 1, 2. th.	15.900	492.900
26 Kirkegårdvej 1, 3. tv.	15.300	474.300
27 Kirkegårdvej 1, 3. th.	15.900	492.900
28 Kirkegårdvej 1, 4. tv.	15.300	474.300
29 Kirkegårdvej 1, 4. th.	15.900	492.900
30 Kirkegårdvej 3, st. tv.	15.900	492.900
31 Kirkegårdvej 3, st. th.	15.900	492.900
32 Kirkegårdvej 3, 1. tv.	15.900	492.900
33 Kirkegårdvej 3, 1. th.	15.900	492.900
34 Kirkegårdvej 3, 2. tv.	15.900	492.900
35 Kirkegårdvej 3, 2. th.	15.900	492.900
36 Kirkegårdvej 3, 3. tv.	15.900	492.900
37 Kirkegårdvej 3, 3. th.	15.900	492.900
38 Kirkegårdvej 3, 4. tv.	15.900	492.900
39 Kirkegårdvej 3, 4. th.	15.900	492.900
40 Kirkegårdvej 5, st.	24.600	762.600
41 Kirkegårdvej 5, 1. tv.	15.900	492.900
42 Kirkegårdvej 5, 1. th.	16.800	520.800
43 Kirkegårdvej 5, 2. tv.	15.900	492.900
45 Kirkegårdvej 5, 3. tv.	15.900	492.900
46 Kirkegårdvej 5, 3. th.	16.800	520.800
48 Kirkegårdvej 5, 4. th.	16.800	520.800
50 Kirkegårdvej 5A, baghuset (erhvervsandel)	4.125	127.875
	<u>736.125</u>	<u>22.819.875</u>

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.”

Steffen Karlshøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8af22e39-f66b-4fe2-8453-5991d66a5945

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-04-01 08:52:24 UTC



Signe Worsøe Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f26714e9-a7b3-41ca-aad7-caf2bc5c68a2

IP: 185.107.xxx.xxx

2025-04-01 09:26:16 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration ApS

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-01 10:45:18 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b5e269b3-5e58-48c8-bd57-8bc626890291

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-04-01 19:04:59 UTC



Ivan Jankovic

Bestyrelsesformand

Serienummer: 70f223f3-d76f-4806-9415-4e8803612310

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-05 08:54:23 UTC



Anders Holmgard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-04-06 21:20:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: AHQ6W-QNZ8F-TD9LR-PVXSM-0BRUE-DW0D8

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