

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

c/o SJELDANI Boligadministration A/S, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Årsrapport for 2024/2025

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 26. maj 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. februar 2024 - 31. januar 2025	10
Balance pr. 31. januar 2025	11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2025	13
Noter til årsrapporten, andelskroneberegning	14
Noter til årsrapporten, øvrige	15
Noter til årsrapporten, nøgletal og nøgleoplysninger	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Kronborggade 7-9
CVR nr. 68 07 42 15

Adresse

Kronborggade 7-9
2200 København N

Bestyrelse

Andrea Vinblad Thuesen, formand
Lars Borch Venbjerg
Simon Birch Torbensen

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf. nr. +45 33 24 21 11

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf. nr. +45 33 11 02 20

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2024 – 31. januar 2025 for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2024 – 31. januar 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. april 2025

Bestyrelse

Andrea Vinblad Thuesen

Formand

Lars Borch Venbjerg

Simon Birch Torbensen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 22. april 2025

Administrator

SJELDANI Boliadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforening Kronborggade 7-9

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025, 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. januar 2025, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. januar 2025 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 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 Kronborggade 7-9 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 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, 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.

København, den 22. 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 Kronborggade 7-9 for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter samt 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 (f.eks. afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, mv.) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Dog afskrives altanerne over 30 år.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar og driftsmateriel mv.	5 – 10 år	0 – 20%
Altaner	30 år	0 – 20%

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Passiver

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.

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.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, 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 skattemæssige underskud til fremførsel.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor- eningsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnska- bets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og forenin- gens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og re- serve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 22, 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. februar 2024 - 31. januar 2025

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2024/2025	2024/2025	2023/2024
2	Boligafgifter	1.079.996	1.077.028	1.077.028
3	Lejeindtægter	71.878	71.000	71.196
4	Øvrige indtægter	1.190	1.550	1.190
		1.153.064	1.149.578	1.149.414
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	104.047	103.108	96.376
	El-forbrug	19.179	19.000	20.391
	Renovation	69.016	69.578	65.985
5	Forsikringer og abonnementer	58.963	68.300	66.196
6	Anden renholdelse	140.436	155.000	151.111
	Antenneregnskab	-1.581	0	1.893
7	Administrations- og foreningsomkostninger	182.920	148.896	150.153
8	Vedligeholdelse, løbende	53.403	65.000	41.615
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.316	4.500	4.164
13	Afskrivning altaner	91.484	91.484	91.484
		722.183	724.866	689.368
	Resultat før finansielle poster	430.881	424.712	460.046
9	Finansielle indtægter	1.610	0	339
10	Finansielle omkostninger	110.877	112.390	114.911
	Resultat før skat	321.614	312.322	345.474
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	321.614	312.322	345.474
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	3.714.000	0	103.000
	Overført restandel af årets resultat	-3.392.386	312.322	242.474
	Disponeret i alt	321.614	312.322	345.474
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	321.614	312.322	345.474
	Betalte prioritetsafdrag	-396.810	-395.886	-394.357
	Regnskabsmæssig afskrivninger, jf. ovenfor	91.484	0	91.484
	Disponeret i alt	16.288	-83.564	42.601

Balance pr. 31. januar 2024

Note	Aktiver	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
12	Dagsværdi pr. 31. januar 2024	51.300.000	49.614.000
13	Inventar, driftsmateriel mv.	192.973	192.973
	Igangværende byggesag, bærejern	102.908	0
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.595.881</u>	<u>49.806.973</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
14	Andre tilgodehavender	48.365	52.584
18	Vandregnskab	6.544	0
	Periodeafgrænsningsposter	65.456	56.580
		<u>120.365</u>	<u>109.164</u>
15	Likvide midler	<u>315.270</u>	<u>508.276</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>435.635</u>	<u>617.440</u>
	Aktiver i alt	<u>52.031.516</u>	<u>50.424.413</u>

Balance pr. 31. januar 2024

Note	Passiver	2024/2025	2023/2024
	Egenkapital		
	Andelskapital	21.000	21.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	38.455.613	36.678.129
	Overført resultat mv.	-1.570.578	2.311.141
		36.906.035	39.010.270
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	500.000	10.667
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	4.000.000	286.000
		4.500.000	296.667
	Egenkapital i alt	41.406.035	39.306.937
	Hensatte forpligtelser		
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	39.431	35.115
		39.431	35.115
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	9.780.158	10.176.444
		9.780.158	10.176.444
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af prioritetsgæld	399.283	399.807
	Altanprojekt, indbetalinger fra andelshavere	199.547	199.547
	Deposita	6.852	6.852
	Afregning salg af andele	0	11.680
17	Varmeregnskab	16.052	83.623
18	Vandregnskab	0	17.131
19	Vaskeri	109.706	92.698
20	Øvrig gæld	74.452	94.579
		805.892	905.917
	Gældsforpligtelser i alt	10.586.050	11.082.361
	Passiver i alt	52.031.516	50.424.413
1	Andelskroneberegning		
21	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
22	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2024

	<u>Antal</u>	<u>Pris</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Andelsindskud				
Boliger	19	1.000	19.000	19.000
Erhverv	2	1.000	2.000	2.000
Usolgt andele	<u>2</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>23</u>		<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			36.678.129	38.573.645
Årets opskrivning			1.777.484	0
Årets nedskrivning			<u>0</u>	<u>-1.895.516</u>
			<u>38.455.613</u>	<u>36.678.129</u>
Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			2.311.141	2.079.334
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			-489.333	-10.667
Overført restandel af årets resultat			<u>-3.392.386</u>	<u>242.474</u>
			<u>-1.570.578</u>	<u>2.311.141</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>36.906.035</u>	<u>39.010.270</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo			10.667	0
Årets hensættelse			489.333	10.667
Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>500.000</u>	<u>10.667</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo			286.000	183.000
Årets hensættelse			3.714.000	103.000
Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>4.000.000</u>	<u>286.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt			<u>4.500.000</u>	<u>296.667</u>
Egenkapital i alt			<u>41.406.035</u>	<u>39.306.937</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. januar 2025

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	13.759.227
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. januar 2025	51.300.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	22.900.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (kr. 22.900.000 / 98,20 * 119,90)	27.960.387

Egenkapital jf. regnskabet	41.406.035	
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	<u>-4.500.000</u>	36.906.035

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	51.300.000	
Bogført værdi	<u>51.300.000</u>	0
		<u>36.906.035</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	10.179.441	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>8.715.471</u>	1.463.970
		<u>38.370.005</u>

Byfornyelse Københavns Kommune, tinglyst deklaration		<u>-2.397.333</u>
--	--	-------------------

Merværdi til fordeling på solgte andele **35.972.672**

Fordelingstal 21

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. januar 2025 **1.712.984**

Ejendommen er pr. 31. januar 2025 vurderet af STAD Valuar. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 4,95% inkl. inflation.

Værdi pr. indskudt andelskrone har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. januar 2025	kr.	1.712.984
Værdi pr. 31. januar 2024	kr.	1.829.427
Værdi pr. 31. januar 2023	kr.	1.920.427
Værdi pr. 31. januar 2022	kr.	1.850.000
Værdi pr. 31. januar 2021	kr.	1.650.000
Værdi pr. 31. januar 2020	kr.	1.500.000

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
	<u>2024/2025</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
2. Boligafgifter			
Boligafgift, boliger	904.160	893.045	893.045
Boligafgift, altaner	97.560	106.877	106.877
Boligafgift, erhverv	78.276	77.106	77.106
	<u>1.079.996</u>	<u>1.077.028</u>	<u>1.077.028</u>
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, bolig	44.469	43.600	43.787
Lejeindtægter, erhverv	27.409	27.400	27.409
	<u>71.878</u>	<u>71.000</u>	<u>71.196</u>
4. Øvrige indtægter			
Individuelle forbedringer	1.190	1.550	1.190
	<u>1.190</u>	<u>1.550</u>	<u>1.190</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	48.733	59.000	57.213
Glasforsikring	3.249	3.300	3.004
Ansvarsforsikring	4.904	4.000	3.962
Arbejdsskadeforsikring	2.077	2.000	2.017
	<u>58.963</u>	<u>68.300</u>	<u>66.196</u>
6. Anden renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	67.690	84.000	79.997
Skadedyrsbekæmpelse	3.250	1.500	1.625
Graffitirens	9.591	9.000	9.044
Fælles gårdlaugsbidrag	59.905	60.000	59.905
Anden renholdelse	0	500	540
	<u>140.436</u>	<u>155.000</u>	<u>151.111</u>
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	48.896	48.896	47.472
Administrationshonorar, andre	14.533	12.000	12.912
Revision og regnskab	26.000	28.000	25.000
Revisor, rest sidste år	1.562	0	2.625
Kontorartikler, porto, gebyrer, m.m.	6.951	7.500	7.434
Vand- og varmeregnskabs-honorar	23.401	25.000	25.160
	<u>121.343</u>	<u>121.396</u>	<u>120.603</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2024/2025</u>	<u>Ikke revideret budget 2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
7. Administrations- og foreningsomkostninger, fortsat			
Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, mødeudgifter mv.	11.183	2.500	1.430
Valuar 2024/2025, afsat	15.500	22.000	21.875
Valuar 2023/2024	21.875	0	0
Advokat	5.400	0	0
Kontingent ABF	4.471	1.500	1.469
Arrangementer og fællesarbejdsdage	0	0	3.182
Foreningens andel af vand- / varme	3.148	1.500	1.594
	<u>61.577</u>	<u>27.500</u>	<u>29.550</u>
I alt	<u>182.920</u>	<u>148.896</u>	<u>150.153</u>
8. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	860		35.875
Kolakservice	0		1.400
Varmeanlæg	28.547		0
Port- / dørtelefonanlæg	8.384		0
Låsesmed	5.612		0
Gård og have	0		252
Rådgivning, konsulentbistand mv.	0		4.088
Selvrisiko, forsikring	10.000	0	0
Budgettet vedligeholdelse	0	65.000	0
	<u>53.403</u>	<u>65.000</u>	<u>41.615</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	1.610	0	339
	<u>1.610</u>	<u>0</u>	<u>339</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	110.877	112.390	114.911
	<u>110.877</u>	<u>112.390</u>	<u>114.911</u>
11. Skat af årets resultat			
Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervs-			
mæssig udlejning. Der er skattemæssigt underskud til modregning, hvorfor der ikke påhviler			
foreningen skat til betaling.			

Noter til årsrapporten

12. Ejendommen matr. nr. 2670 og 2671, Udenbys Klædebo, København

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.230.000	12.529.227	13.759.227
Kostpris ultimo	1.230.000	12.529.227	13.759.227
Afskrivninger primo	0	823.356	823.356
Årets afskrivninger	0	91.484	91.484
Afskrivninger ultimo	0	914.840	914.840
Op- og nedskrivninger primo	0	0	36.678.129
Årets opskrivninger	0	0	1.777.484
Tilbageført opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	38.455.613
Regnskabsmæssig værdi	1.230.000	11.614.387	51.300.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2025 i henhold til vurdering af 18. februar 2025 af STAD Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 22.900.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 51.300.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,95% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger for ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m ²	647 kr. / m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.864 kr. / m ²
Moderniseringsomkostninger	5.220 kr. / m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 4,6 mio.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 12.844.387.

Noter til årsrapporten

		<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	
13. Inventar, driftsmateriel mv.				
Kostpris primo		268.850	268.850	
Kostpris ultimo		268.850	268.850	
Afskrivninger primo		75.877	75.877	
Afskrivninger ultimo		75.877	75.877	
Regnskabsmæssig værdi		192.973	192.973	
14. Andre tilgodehavender				
Betalt revisorregning vedrørende anden forening		0	25.000	
Udlæg til opkrævning		2.478	0	
Mellemregning administrator		21.084	27.584	
Forsikringssag		24.803	0	
		48.365	52.584	
15. Likvide midler				
Arbejdernes Landsbank, bestyrelseskonto		827	2.667	
Arbejdernes Landsbank		314.443	505.609	
		315.270	508.276	
16. Prioritetsgæld				
	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, kontantlån, 0,8256%	1.379.929	1.431.561	73,1760	1.047.559
2 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	2.979.493	3.092.925	73,1760	2.263.279
3 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	1.897.480	1.969.719	73,1760	1.441.362
4 Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%	1.504.722	1.543.099	99,6800	1.538.161
5 Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%	2.417.817	2.480.193	97,7791	2.425.110
	10.179.441	10.517.497		8.715.471
				Kortfristet
		Renter og bidrag	Afdrag i året	andel af prioritetsgæld
Nr. Låneoplysninger				
1 Nykredit, kontantlån, 0,8256%		17.329	54.290	54.739
2 Nykredit, kontantlån, 0,7940%		36.343	102.817	103.636
3 Nykredit, kontantlån, 0,7940%		23.145	65.479	66.000
4 Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%		3.045	75.929	75.774
5 Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%		31.015	98.295	99.134
		110.877	396.810	399.283

Noter til årsrapporten

	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdragsfrihed</u>	<u>Rente-tilpasning</u>
16. Prioritetsgæld, fortsat			
Nr. Låneoplysninger			
1 Nykredit, kontantlån, 0,8256%	23 år	-	-
2 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	26 år	-	-
3 Nykredit, kontantlån, 0,7940%	26 år	-	-
4 Nykredit, tilpasningslån, -0,2037%	20,3 år	-	1. april 2025
5 Nykredit, tilpasningslån, 0,8509%	22,3 år	-	1. april 2027
		<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
17. Varmeregnskab			
Varme indbetalt aconto		57.040	53.814
Køb af varme		-40.988	-38.969
Afregning		0	68.778
		<u>16.052</u>	<u>83.623</u>
18. Vandregnskab			
Vand indbetalt aconto		20.505	18.195
Køb af vand		-27.049	-24.673
Afregning		0	23.609
		<u>-6.544</u>	<u>17.131</u>
19. Vaskeri			
Saldo primo		92.698	74.419
Korrektion primo		0	2.685
Vaskeriindtægter		27.330	19.930
Vaskeriomkostninger		-10.322	-4.336
		<u>109.706</u>	<u>92.698</u>
20. Øvrig gæld			
Grant Thornton		26.000	25.000
Valuar		15.500	0
Ejendomsskat		14.993	8.592
Forudbetalt boligafgift mv.		1.757	35.938
Kreditorer		16.202	25.049
		<u>74.452</u>	<u>94.579</u>

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter kr. 10.179.441, er der stillet sikkerhed på kr. 18.323.125 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. januar 2025 på kr. 51.300.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende med Arbejdernes Landsbank er der tinglyst ejerpantebrev, nominelt kr. 600.000 i ejendommen matr. nr. 2670 og 2671, Udenbys Klædebo, København, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 51.300.000.

Tilskud til byfornyelse

Ejendommen er offentligt byfornyset med afslutning pr. 31. maj 2017. I denne forbindelse har foreningen modtaget offentligt kontant tilskud på kr. 2.397.333. Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra dato for arbejdernes afslutning for en højere pris end kr. 27.958.669 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

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, jf. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal 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

22. 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	31.01.2022	31.01.2023	31.01.2024	31.01.2024
	BBR areal m²	BBR areal m²	Antal	BBR areal m²
B1 Andelsboliger	1.577	1.577	19	1.577
B2 Erhvervsandele	206	206	2	206
B3 Boliglejemål	83	83	1	83
B4 Erhvervslejemål	60	60	1	60
	<u>1.926</u>	<u>1.926</u>	<u>23</u>	<u>1.926</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>1.926</u>	<u>1.926</u>	<u>23</u>	<u>1.926</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		X	
C3			
D1 Stiftelsesår			1982
D2 Ejendommen opførelsesår			1899
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			Handelsvurdering
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020			Nej
		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		51.300.000	26.636
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		4.500.000	2.336
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		8,77%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har 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

22. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal	Gns kr. / pr. andels m ²	kr. / m ²
Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	417	472
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel m ²	44	380
H2 Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m ²	15	457
H3 Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²	25	535

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	53.403	4%
Øvrige omkostninger	668.780	54%
Finansielle poster, netto	110.877	9%
Afdrag	396.810	32%
I alt	1.229.870	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 94%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel m ²	184	194	180
	<u>184</u>	<u>194</u>	<u>180</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.844	11.890
Valuarvurdering	28.772	26.636
Anskaffelsessum (kostpris)	7.717	7.144
K1 Foreslået andelsværdi	20.175	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.693	
K3 Teknisk andelsværdi	25.868	
Reserver uden for andelsværdi	2.524	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel m ²	29	22	28
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel m ²	<u>29</u>	<u>22</u>	<u>28</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) 79%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel m ²	221	221	223
	<u>221</u>	<u>221</u>	<u>223</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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-28 09:45:31 UTC



Simon Birch Torbensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2bbd50ae-30d0-4da2-bc6b-2d3060c757d7

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-05-06 16:57:37 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3c018a6d-1370-485c-bece-72796615f914

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-05-07 05:22:09 UTC



Lars Borch Egevang Venbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 371750ba-3b4d-4f13-95ae-6843e49662f3

IP: 77.233.xxx.xxx

2025-05-09 12:45:09 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-05-09 13:22:19 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 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.