

**Andelsboligforeningen
Haabet**

**Årsrapport for 2024
(18. regnskabsår)**

Budget for 2025

Administrator:

DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
Telefon 70 30 20 20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Haabet
Amagerbrogade 4 - 16, Ved Amagerport 1 - 3, Ved Linden 5 - 13
og Svinget 2
2300 København S

CVR nr. 29 75 55 15
Matr. nr.: 148
Hjemsted: Amagerbros Kvarter, København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 142 beboelsesandele
Lejere: 24 bolig, 28 erhverv og 61 garager

Bestyrelse

Bjørn Klinke (formand)
Gertrud Jessen
Anders Rafn
Kristian Møllbach Nielsen
Jens Mandrup Rasmussen
Christina Anderskov

Administrator

DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
Telefon 70 30 20 20

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Haabet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Haabet skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

København, den 25. marts 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget med prognoser på side 28-29 har, som det også fremgår af regnskabet, 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 foreningens 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 foreningen, 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskab er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskab eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholdelse væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

København, den 25. marts 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Haabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger, erhverv og garager m.v.. Eventuel 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 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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Omfatter indvendig vedligeholdelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 14 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Bestyrelsesberetning

Nedenstående er udelukkende bestyrelsens beretning i forhold til foreningens økonomi. Bestyrelsen udarbejder herudover en supplerende skriftlig beretning om foreningens samlede aktiviteter, som udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

Indregning og måling af ejendommens værdi samt forslag til andelsværdi:

Foreningens bestyrelse har i år valgt at indhente ny valuarvurdering, så ejendommen indregnes og værdiansættes til ny valuarvurdering på kr. 544.000.000. I andelsværdiberegningen har bestyrelsen valgt at indstille at der stadig anvendes fastholdt valuarvurdering fra januar 2020 på kr. 475.000.000. Valuarvurderingen på kr. 475.000.000 er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Den Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2021 udgør kr. 182.000.000. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er forsvarligt indregnet og værdiansat.

Bestyrelsen har valgt at foreslå at andelsværdien fastsættes til 26,00000 kr. pr. indskud, hvorved der reserveres ca. kr. 23.300.000 i reserve til værdiregulering. Kursværdien på foreningens prioritetsgæld er pr. regnskabsdatoen ca. kr. 5.800.000 lavere end den nominelle restgæld og reserven er dermed større end kursreguleringen. Herudover kunne andelsværdien eller reserveerne forøges med yderligere kr. 69.000.000 hvis andelsværdien var opgjort ud fra den nye valuarvurdering fremfor fastholdt valuarvurdering fra januar 2020.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat ekskl. byggesag vedr. gård og affaldsområde udgør kr. 4.267.853. Efter anlægsudgifter til byggesagen udgør resultatet kr. 3.759.265. Efter afdrag på kr. 2.441.682 udgør det overførte resultat kr. 1.317.583. Bestyrelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Foreningen har i 2024 fokuseret på løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang. Erhvervslejemålenes leje er løbende sat op som følge af prisudviklingen.

I januar 2025 har alle erhvervslejere fået 1 måneds lejefritagelse, hvilket de også fik i december 2023 for at undgå tomgang.

Foreningen har på statustidspunktet udnyttet trækningsret på kassekredit, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

Foreningen har desuden yderligere kreditgodkendelse fra Nordea som ikke er taget i brug.

Bestyrelsen finder at årets overskud er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere store overskud i den ordinære drift for at styrke foreningens likviditet, sikre økonomien og som forberedelse på at foreningens F5 lån må forventes at stige i rente ved næste rentetilpasning 1/4 2027.

Bestyrelsen har udarbejdet en langsigtet økonomisk plan med pejlemærker for foreningens økonomiske udvikling

Der er vedtaget altanprojekt på ekstraordinær generalforsamling 25. februar 2025. Projektet skal endeligt vedtages på ordinær generalforsamling 23. april 2025.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2024 Regnskab	2024 Budget (ej revideret)	2023 Regnskab	
	Indtægter:			
	Boligafgift, ordinær	17.809.429	17.571.000	16.955.282
	Boligafgift, moderniseringstillæg	308.383	308.000	397.092
	Leje, beboelse	1.213.250	1.263.000	1.307.402
	Leje, beboelse, forbedringer	322.244	333.000	343.234
	Leje, beboelse, fremleje	301.200	401.000	401.200
	Leje, erhverv	3.177.055	3.100.000	3.015.896
1	Garageleje, P-pladser og kældre	767.171	850.000	486.216
2	Øvrige indtægter	256.493	190.000	172.190
	Indtægter i alt	24.155.225	24.016.000	23.078.512
	Omkostninger, ekskl. byggesag:			
3	Prioritetsrenter og -bidrag	10.994.121	11.010.000	10.938.282
	Bankrenter	87.112	100.000	178.701
	Grundskyld	893.537	894.000	869.200
	Dagrenovation	561.984	585.000	577.110
	Vandforbrug	661.986	644.000	593.911
	Forsikringer	266.783	267.000	252.861
	Elforbrug	193.717	165.000	161.460
4	Renholdelse	1.500.605	1.520.000	1.490.122
5	Reparation og vedligeholdelse	2.796.385	2.400.000	1.597.313
	Hensat indvendig vedligeholdelse	129.752	139.000	136.433
	Administration	494.890	492.000	477.545
	Revision og regnskabsudarbejdelse	66.500	66.500	64.500
6	Andre honorarer	1.071.743	785.000	769.184
	Kontorhold, porto og gebyrer	91.847	79.000	71.114
	Møde- og foreningsudgifter	40.890	35.000	34.888
	110 års jubilæum	0	0	74.692
	Kabeltv, fremlejere	25.392	25.000	24.432
	Varme tomgang	10.128	20.000	2.279
	Afskrevet tab på debitorer	0	300.000	43.304
	Selskabsskat	0	0	0
	Omkostninger i alt, ekskl. byggeag	19.887.372	19.526.500	18.357.331
	Årets resultat, før byggesag	4.267.853	4.489.500	4.721.181
	Omkostninger, byggesag:			
7	Gård og affaldsområde	508.588	100.000	3.875.296
	Omkostninger i alt, inkl. byggeag	20.395.960	19.626.500	22.232.627
	Årets resultat	3.759.265	4.389.500	845.885
	Resultatdisponering:			
	Afdrag på prioritetsgæld	2.441.682	2.442.000	2.367.279
	Overført resultat	1.317.583	1.947.500	-1.521.394
	Disponeret i alt	3.759.265	4.389.500	845.885

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
8	Ejendommens værdi	544.000.000	522.000.000
	Anlægsaktiver i alt	544.000.000	522.000.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	109.302	77.123
	Tilgodehavende byggesag individuelle altaner (GF beslutn.)	300.000	0
	Tilgodehavende udlæg for beboere	4.168	11.306
	Tilgodehavende vurderingshonorar igangværende handler	3.750	3.855
	Tilgodehavende årsopgørelser vandforbrug	0	21.741
	Tilgodehavende udbetaling vedr. januar 2024	0	2.750
	Tilgodehavende forsikringskader	0	26.227
	Energimærke, rest 8 år	30.307	34.096
	Forudbetalt service varmecentral	0	6.250
	Forudbetalt YouSee, kabeltv fremlejere	6.648	6.348
	Tilgodehavender	454.175	189.696
	Nordea Bank, ventelistekonto	78.891	64.976
	Nordea Bank, bestyrelseskonto	-115	-18
	Likvide beholdninger	78.776	64.958
	Omsætningsaktiver i alt	532.951	254.654
	Aktiver i alt	544.532.951	522.254.654

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital før reserver	186.643.500	151.994.000
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	23.258.554	35.137.458
	Reserver i alt	23.258.554	35.137.458
	Egenkapital inkl. reserver	209.902.054	187.131.458
	Hensat indvendig vedligeholdelse for lejere	1.209.126	1.371.828
9	Prioritetsgæld	326.706.846	322.518.697
	Langfristede gældsforpligtelser	326.706.846	322.518.697
9	Prioritetsgæld	2.518.424	2.441.682
	Forudbetalt boligafgift m.v.	12.825	19.542
	Skyldig afregning fraflyttere	74.008	117.084
	Deposita og fast forudbetalt leje	2.135.520	2.100.033
	Nordea Bank, driftskonto (trækingsret kr. 6.000.000)	759.868	4.679.544
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	44.332	
	A conto indbetalinger	16.947	
	Afholdte udgifter	-12.303	44.332
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	1.964.886	
	Afholdte udgifter	-1.737.540	139.747
10	Skyldige omkostninger	937.958	1.690.707
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.714.925	11.232.671
	Gældsforpligtelser i alt	333.421.771	333.751.368
	Passiver i alt	544.532.951	522.254.654
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
13	Beregning af andelsværdi		
14	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	Areal i m ²	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud:			
Saldo 1. januar	14.582,50	4.374.750	4.348.350
Solgt lejemål 084	-	0	26.400
Solgt lejemål 004	199,00	59.700	0
Solgt lejemål 016	117,00	35.100	0
Solgt lejemål 057	104,00	31.200	0
Solgt lejemål 060	80,00	24.000	0
	<u>15.082,50</u>	<u>4.524.750</u>	<u>4.374.750</u>
Ejendommens opskrivningsfond:			
Saldo 1. januar		184.127.980	179.127.980
Årets regulering til dagsværdi		<u>22.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
		<u>206.127.980</u>	<u>184.127.980</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:			
Saldo 1. januar		12.497.264	27.385.660
Årets kursregulering		<u>-6.706.573</u>	<u>-14.888.396</u>
		<u>5.790.691</u>	<u>12.497.264</u>
Almindelig reservefond:			
Saldo 1. januar		3.920.357	1.553.078
Årets afdrag prioritetsgæld		<u>2.441.682</u>	<u>2.367.279</u>
		<u>6.362.039</u>	<u>3.920.357</u>
Overført resultat m.v.:			
Saldo 1. januar		-52.926.351	-70.403.018
Merværdi ved salg af lejemål		3.297.200	559.594
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål		270.704	86.156
Overført resultat		1.317.583	-1.521.394
Regulering af reserve til værdiregulering		<u>11.878.904</u>	<u>18.352.311</u>
		<u>-36.161.960</u>	<u>-52.926.351</u>
Egenkapital før reserver		<u><u>186.643.500</u></u>	<u><u>151.994.000</u></u>

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 1 - Garageleje, P-pladser og kældre:		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	303.119	157.875
Garageleje og P-pladser, eksterne (ekskl. moms)	316.446	202.640
Garageleje og P-pladser, lejere	79.330	50.925
Kælderleje, andelshavere	46.176	48.676
Kælderleje, lejere	22.100	26.100
	<u>767.171</u>	<u>486.216</u>
Note 2 - Øvrige indtægter:		
Erhvervslejere, opkrævet for forsikring	29.691	30.591
Indbetalt for gas	600	600
Indgået afdragsordning fra tidligere afskrevet andelshaver	5.125	5.250
Manglende deltagelse arbejdsdage	32.000	33.000
Navneskilte gebyrer	8.525	-4.153
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	299
Vaskeriindtægter	99.506	83.260
Venteliste gebyrer	14.515	22.528
Tilskud ladestandere fra Social og boligstyrelsen	63.188	0
Andre indtægter	3.343	815
	<u>256.493</u>	<u>172.190</u>
Note 3 - Prioritetsrenter og -bidrag:		
Prioritetsrenter, fast rente kr. 112.450.000	3.343.317	3.417.720
Prioritetsbidrag, fast rente kr. 112.450.000	452.003	462.062
Prioritetsrenter, fast rente kr. 100.000.000	3.500.000	3.500.000
Prioritetsbidrag, fast rente kr. 100.000.000	420.000	420.000
Prioritetsrenter, F5 kr. 100.000.000	1.620.682	1.620.682
Prioritetsbidrag, F5 kr. 100.000.000	420.000	420.000
Prioritetsrenter, CIBOR 6 kr. 28.928.000	1.116.621	976.320
Prioritetsbidrag, CIBOR 6 kr. 28.928.000	121.498	121.498
	<u>10.994.121</u>	<u>10.938.282</u>
Note 4 - Renholdelse:		
Containerleje	23.443	16.862
Drift af varmemesterkontor m.v.	0	17.701
Fortovsrenholdelse	77.250	77.250
Inspektør og viceværtsservice m.v.	1.086.016	1.069.449
Skadedyrsbekæmpelse	7.319	13.582
Snerydning og saltning	32.543	55.588
Trappevask og måtteservice	263.721	232.815
Vinduespolering	10.313	6.875
	<u>1.500.605</u>	<u>1.490.122</u>

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 5 - Reparation og vedligeholdelse:		
Bygningsbasis, fjernelse af gammelt betondæk	77.275	0
Drift af fællesarealer, planter og forplejning arbejdsdag m.v.	84.571	74.289
Drift af maskiner	18.898	6.048
Drift af P-kælder, inkl. service ventilation	30.619	0
Drift af vaskeri, reparationer	5.849	5.604
Ej dækkede forsikringsskader/selvrisiko	48.345	36.190
Elektriker, etablering af ladeinstallation m.v.	258.578	159.607
Elevatorabonnement	6.315	11.077
Inventar og udstyr, opvaskemaskine i delelejligheder m.v.	4.948	8.865
Komplementerende bygningsdele, renovering af vinduer m.v.	262.234	190.695
Løn løbende arbejder	87.000	114.000
Løn løbende arbejder, ekstra inspektør	96.000	0
Materialer og småanskaffelser	51.689	32.768
Overfladebeklædning, montering af nedsænket og lydisoleret loft m.v.	218.218	18.709
Primære bygningsdele, malerarbejde facade og sokkel m.v.	454.232	79.325
Renovering af badeværelser, tilskud til andelshavere	25.000	25.000
Varmeanlæg, serviceaftale	6.250	7.500
VVS, udskiftning af faldstammer m.v.	773.529	668.538
Øvrige dele og anlæg, udbedring port m.v.	286.835	159.098
	<u>2.796.385</u>	<u>1.597.313</u>
Note 6 - Andre honorarer:		
ABF kontingent	16.638	15.950
Advokat Galst, vedr. tidl. andelshavere	0	2.500
Bestyrelseshonorarer	365.000	366.500
Bestyrelseshonorarer, særlige opgaver	80.000	0
Bøgh & Helstrup, miljørådgivning m.v.	10.563	0
DEAS, vedr. udlejning	39.488	10.625
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	70.671	68.375
Kontor- og telefongodtgørelse	7.950	3.950
Nortec, drift af vaskeri	78.494	79.349
Peter Jahn, rådgivning altaner	0	100.000
Peter Jahn, øvrig rådgivning	20.313	0
Proad, valuarvurdering	35.000	35.000
Skark A/S, brandrådgivning	28.500	0
Qwist & Thrane advokatpartnerselskab, juridisk rådgivning	255.000	34.375
Redmark, deltagelse i budgetmøde	5.000	4.500
Redmark, deltagelse i generalforsamling	6.000	7.500
Tria, service antenneanlæg	40.560	40.560
Zigna, vedr. udlejning	12.566	0
	<u>1.071.743</u>	<u>769.184</u>

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
Note 7 - Gård og affaldsområde:		
MV Entreprise, ekstraarbejder	43.688	305.787
Peter Jahn, byggesagsrådgivning	18.750	41.625
HH Ventilation, parkeringsventilation	0	474.873
Øvrige udgifter betonprojekt	0	341.827
Optimus anlæg, hovedentreprise gårdprojekt	98.365	2.627.726
Optimus anlæg, ekstraarbejder	282.611	0
Vega Landskab, rådgivning gårdprojekt	0	43.625
Øvrige udgifter gårdprojekt	65.174	39.833
	<u>508.588</u>	<u>3.875.296</u>

Noter

	kr.
Note 8 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	320.000.000
Tilgang i forbindelse med stiftelse	7.264.590
Tilgang 2010 inkl. regulering 2009	1.357.214
Tilgang 2011-2012	1.414.316
Tilgang 2013 inkl. etablering af fibernetværk	1.350.281
Tilgang 2014-2016	1.410.933
Tilgang 2017, opgangsrenovering forbedring 70%	5.074.686
	<u>337.872.020</u>
 Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2024	184.127.980
Årets regulering til dagsværdi	22.000.000
	<u>206.127.980</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	<u><u>544.000.000</u></u>
 Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021	<u><u>182.000.000</u></u>

Ejendommen er i balancen optaget til valuarvurdering, foretaget den 6. januar 2025 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,40%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,40% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 470.000.000 eller 639.000.000.

Såfremt foreningen vedtager en andelsværdi baseret på denne valuarvurdering mistes retten til at anvende den fastholdte valuarvurdering beskrevet herunder.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til fastholdt valuarvurdering på kr. 475.000.000, foretaget den 30. januar 2020 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter

Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2024	Afdrag	Restgæld 31/12 2024	Kursværdi 31/12 2024
a)	108.529.643	2.441.682	106.087.961	103.509.528
b)	100.000.000	0	100.000.000	97.850.000
c)	100.000.000	0	100.000.000	98.859.636
d)	28.928.000	0	28.928.000	29.006.106
	<u>337.457.643</u>	<u>2.441.682</u>	<u>335.015.961</u>	<u>329.225.270</u>
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-2.518.424</u>	<u>-2.518.424</u>
			<u>332.497.537</u>	<u>326.706.846</u>

- a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 3,106597%, udløber i 2052
- b) Nordea, fastforrentet obligationslån, 3,5000%, afdragsfrit indtil 1/4 2032, udløber i 2052
- c) Nordea, F5 flexlån, p.t. 1,620682%, rentetilpasses n. g. 1/4 2027, afdragsfrit indtil 1/4 2032, udløber i 2052
- d) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. 2,7200%, afdragsfrit indtil 1/4 2032, udløber i 2052

Bidragssatsen er p.t. 0,42% på alle lån

Note 10 - Skyldige omkostninger:

	2024 kr.	2023 kr.
A-skat m.v.	40.991	16.129
Feriepengeforpligtelse	73.988	77.777
Kreditorer	545.140	1.088.021
HOFOR, varmekonsum	0	305.508
HOFOR, årsopgørelser vandforbrug	18.262	0
Liljas ansigtsmaling	0	3.600
Momsafregning	45.935	36.040
Nortec	6.601	0
Peter Jahn & Partnere	62.500	18.750
Proad, valuarvurdering	35.000	35.000
Redmark, deltagelse i budgetmøde	5.000	4.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	66.500	64.500
Ørsted, elforbrug	38.041	40.882
	<u>937.958</u>	<u>1.690.707</u>

Note 11 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpandebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 544.000.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

Note 12 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **52** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

		kr.
Note 13 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		209.902.054
Reserve til værdiregulering		-23.258.554
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt valuarvurdering jfr. § 5 stk. 3	475.000.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-544.000.000	-69.000.000
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		<u>117.643.500</u>
Andelsindskud		<u>4.524.750</u>
Andelskronens værdi	$\frac{117.643.500}{4.524.750} =$	<u>26,00000</u>

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 24,00000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 26,00000.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 31,14030.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 46,38976.

Noter

	kr. pr. indskud
Oversigt over andelsværdien udvikling i tidligere år:	
Andelsværdi jfr. årsrapport 2009	0,07661
Andelsværdi jfr. årsrapport 2010	0,10612
Andelsværdi jfr. årsrapport 2011	0,09508
Andelsværdi jfr. årsrapport 2012	0,12288
Andelsværdi jfr. årsrapport 2013	0,35490
Andelsværdi jfr. årsrapport 2014	0,62242
Andelsværdi jfr. årsrapport 2015	0,97565
Andelsværdi jfr. årsrapport 2016	5,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2017	15,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2018	18,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2019	17,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2020	18,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2021	20,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2022	23,00000
Andelsværdi jfr. årsrapport 2023	24,00000

Andelenes værdi ved en andelskrone på 26,00000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
001, Amagerbrogade 4, 1. tv.	199,0	59.700	1.432.800	1.552.200
002, Amagerbrogade 4, 1. th.	198,0	59.400	1.425.600	1.544.400
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	1.375.200	1.489.800
004, Amagerbrogade 4, 2. th.	199,0	59.700	0	1.552.200
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	1.432.800	1.552.200
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	1.432.800	1.552.200
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	1.432.800	1.552.200
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	1.152.000	1.248.000
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	842.400	912.600
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	842.400	912.600
016, Amagerbrogade 6, 3. th.	117,0	35.100	0	912.600
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	842.400	912.600
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	597.600	647.400
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	950.400	1.029.600
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	950.400	1.029.600
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	1.080.000	1.170.000
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	820.800	889.200
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	950.400	1.029.600
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	950.400	1.029.600
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	950.400	1.029.600
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	316.800	343.200
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
Transport	3.479,0	1.043.700	22.773.600	27.136.200

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.479,0	1.043.700	22.773.600	27.136.200
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
036, Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	511.200	553.800
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	583.200	631.800
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	504.000	546.000
050, Amagerbrogade 12, 5. th.	80,0	24.000	576.000	624.000
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
054, Amagerbrogade 14, 2. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	748.800	811.200
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
057, Amagerbrogade 14, 4. tv.	104,0	31.200	0	811.200
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	748.800	811.200
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	604.800	655.200
060, Amagerbrogade 14, 5. th.	80,0	24.000	0	624.000
061, Amagerbrogade 16, 1. tv.	108,0	32.400	777.600	842.400
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	1.216.800	1.318.200
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	777.600	842.400
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	1.216.800	1.318.200
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	777.600	842.400
066, Amagerbrogade 16, 3. th.	169,0	50.700	1.216.800	1.318.200
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	777.600	842.400
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	1.216.800	1.318.200
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	669.600	725.400
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	741.600	803.400
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	381.600	413.400
073, Ved Amagerport 1, 1. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	691.200	748.800
076, Ved Amagerport 1, 2. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
Transport	7.918,0	2.375.400	53.409.600	61.760.400

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	7.918,0	2.375.400	53.409.600	61.760.400
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	468.000	507.000
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	532.800	577.200
084, Ved Amagerport 3, st. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	532.800	577.200
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	720.000	780.000
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	720.000	780.000
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	720.000	780.000
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	720.000	780.000
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	720.000	780.000
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	720.000	780.000
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	720.000	780.000
103, Ved Linden 5, 4. tv.	100,0	30.000	720.000	780.000
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	720.000	780.000
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	684.000	741.000
108, Ved Linden 7, st. th.	98,0	29.400	705.600	764.400
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	684.000	741.000
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	705.600	764.400
111, Ved Linden 7, 2. tv.	95,0	28.500	684.000	741.000
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	705.600	764.400
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	684.000	741.000
116, Ved Linden 7, 4. th.	98,0	29.400	705.600	764.400
117, Ved Linden 7, 5. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	648.000	702.000
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	705.600	764.400
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	705.600	764.400
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	640.800	694.200
125, Ved Linden 9, 3. tv.	98,0	29.400	705.600	764.400
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	640.800	694.200
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	705.600	764.400
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	640.800	694.200
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	612.000	663.000
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	540.000	585.000
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
Transport	11.856,0	3.556.800	81.763.200	92.476.800

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	11.856,0	3.556.800	81.763.200	92.476.800
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	691.200	748.800
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	691.200	748.800
137, Ved Linden 11, 3. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	633.600	686.400
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	691.200	748.800
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	576.000	624.000
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	619.200	670.800
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	691.200	748.800
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	691.200	748.800
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	691.200	748.800
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	691.200	748.800
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	691.200	748.800
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	633.600	686.400
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	619.200	670.800
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	576.000	624.000
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	1.180.800	1.279.200
156, Svinget 2, st. th.	94,0	28.200	676.800	733.200
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	957.600	1.037.400
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	1.152.000	1.248.000
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	957.600	1.037.400
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	1.152.000	1.248.000
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	957.600	1.037.400
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	1.152.000	1.248.000
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	864.000	936.000
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	558.000	604.500
	<u>15.082,5</u>	<u>4.524.750</u>	<u>104.994.000</u>	<u>117.643.500</u>

Note 14 - Nøgleoplysninger

		31.12.24		31.12.23 *	31.12.22 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	142	15.084	14.584	14.496
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (heraf 1 til fremleje)	24	2.571	3.071	3.159
B4	Erhvervslejemål	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemål (garager)	61	0	0	0
B6	I alt	255	19.725	19.725	19.725

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, derudover betaler nogle andele et moderniseringsstillæg, tillægget falder løbende og udløber 1. januar 2027.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.258.554	1.179

Note 14 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.225
H2	Erhvervslejeindtægter	190
H3	Boliglejeindtægter	112

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-590	58	249

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	7.799
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	22.069
K3	Teknisk andelsværdi	29.868

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	81	81	142
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	607	196	26
M3	Vedligeholdelse i alt	688	277	168

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39

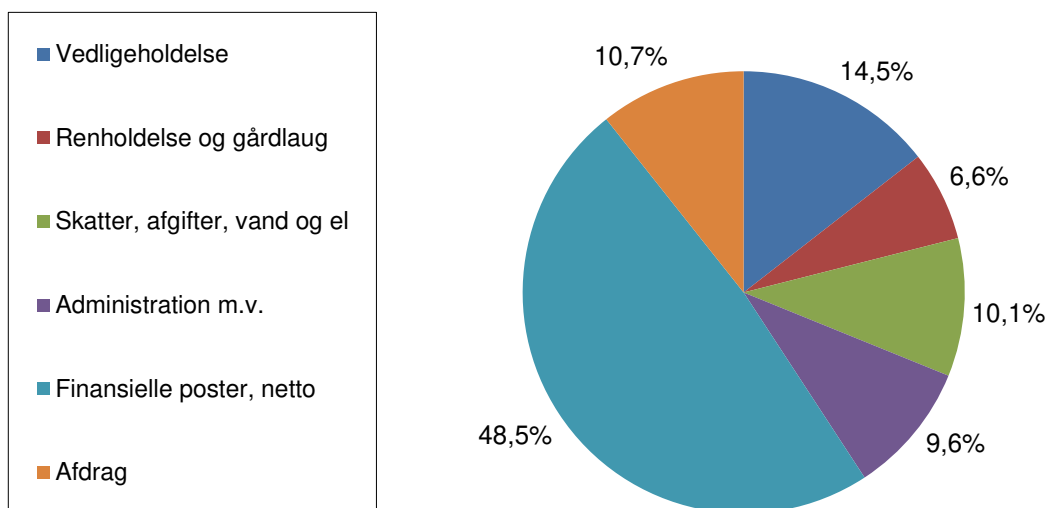
		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	107	162	162

Note 14 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.066	9.227
Valuarvurdering	36.065	27.579
Anskaffelsessum (kostpris)	22.399	17.129
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	22.069	16.876
Foreslået andelsværdi	7.799	5.964
Reserver uden for andelsværdi	1.542	1.179
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.225
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		658
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.388
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		76
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		14,5
Renholdelse og gårdlaug		6,6
Skatter, afgifter, vand og el		10,1
Administration m.v.		9,6
Finansielle poster, netto		48,5
Afdrag		10,7
		100,0



Andelsboligforeningen Haabet
Bilag 4 til årsrapporten for 2024

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.258.554	1.179

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.225

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	7.799
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	22.069
K3	Teknisk andelsværdi	29.868

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2025

	Regnskab 2024	Budget 2025 (ej revideret)	Prognose 2026 (ej revideret)	Prognose 2027 (ej revideret)	Prognose 2028 (ej revideret)
Indtægter:					
Boligafgift, ordinær	17.809.429	18.629.000	19.095.000	19.572.000	20.061.000
Boligafgift, moderniseringstillæg	308.383	220.000	110.000	0	0
Leje, beboelse	1.213.250	1.166.000	1.189.000	1.213.000	1.237.000
Leje, beboelse, forbedringer	322.244	316.000	316.000	316.000	316.000
Leje, beboelse, fremleje	301.200	201.000	201.000	201.000	201.000
Leje, erhverv	3.177.055	3.090.000	3.460.000	3.530.000	3.600.000
Garageleje, P-pladser og kældre	767.171	850.000	850.000	850.000	850.000
Øvrige indtægter	256.493	190.000	190.000	190.000	190.000
Indtægter i alt	24.155.225	24.662.000	25.411.000	25.872.000	26.455.000
Omkostninger, ekskl. byggesag:					
Prioritetsrenter og -bidrag	10.994.121	10.580.000	10.490.000	10.390.000	10.300.000
Bankrenter	87.112	0	0	0	0
Grundskyld	893.537	989.000	1.085.000	1.181.000	1.276.000
Dagrenovation	561.984	566.000	594.000	624.000	655.000
Vandforbrug	661.986	681.000	695.000	709.000	723.000
Forsikringer	266.783	313.000	322.000	332.000	342.000
Elforbrug	193.717	198.000	202.000	206.000	210.000
Renholdelse	1.500.605	1.531.000	1.562.000	1.593.000	1.625.000
Reparation og vedligeholdelse	2.796.385	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Hensat indvendig vedligeholdelse	129.752	126.000	129.000	132.000	135.000
Administration	494.890	514.000	529.000	545.000	561.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	66.500	68.500	71.000	73.500	76.000
Andre honorarer	1.071.743	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Kontorhold, porto og gebyrer	91.847	80.000	81.000	82.000	83.000
Møde- og foreningsudgifter	40.890	35.000	35.000	35.000	35.000
Kabeltv, fremlejere	25.392	13.000	13.000	13.000	13.000
Varme tomgang	10.128	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	0	300.000	300.000	300.000	300.000
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Omkostninger i alt, ekskl. byggeag	19.887.372	19.414.500	19.528.000	19.635.500	19.754.000
Årets resultat, før byggesag	4.267.853	5.247.500	5.883.000	6.236.500	6.701.000
Omkostninger, byggesag:					
Gård og affaldsområde	508.588	0	0	0	0
Omkostninger i alt, inkl. byggeag	20.395.960	19.414.500	19.528.000	19.635.500	19.754.000
Årets resultat	3.759.265	5.247.500	5.883.000	6.236.500	6.701.000
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	2.441.682	2.518.000	2.598.000	2.679.000	2.763.000
Overført resultat	1.317.583	2.729.500	3.285.000	3.557.500	3.938.000
Disponeret i alt	3.759.265	5.247.500	5.883.000	6.236.500	6.701.000

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2025

	Regnskab 2024	Budget 2025 (ej revideret)	Prognose 2026 (ej revideret)	Prognose 2027 (ej revideret)	Prognose 2028 (ej revideret)
LIKVIDITETSBUDGET:					
Budgetteret likviditet primo		5.240.000	8.070.000	11.455.000	15.113.000
Overført resultat		2.729.500	3.285.000	3.557.500	3.938.000
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Årets likviditetsændringer før ændring trækningsret		2.829.500	3.385.000	3.657.500	4.038.000
Budgetteret indestående ultimo på bank	-760.000	2.070.000	5.455.000	9.113.000	13.151.000
Trækningsret ultimo på kassekredit	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
Budgetteret likviditet ultimo	5.240.000	8.070.000	11.455.000	15.113.000	19.151.000

Budgetforudsætninger:

Indtægter:

I budget for 2025 er indregnet stigning i boligafgiften på 2,5% pr. 1. januar 2025.

I prognoserne for 2026-2028 er boligafgiften fremskrevet med 2,5% årligt.

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt 1. januar 2027.

I budget for 2025 er indregnet 1 måneds lejefritagelse for erhverv.

Der er ikke indregnet ændringer i boligafgift og leje som følge af salg af lejemål efter 31. december 2024.

Omkostninger:

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår.

Der er ikke indregnet forventet rentestigning når foreningens F5 lån rentetilpasses pr. 1. april 2027.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 2-5%.

Det forventes at afskrevne tab på sigt kan holdes på 300.000 kr. pr. år.

Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

Foreningens lejere anvender hvert år ca. 100.000 kr. mindre end der hensættes til indvendig vedligeholdelse.

Tilgodehavende ved beboere forbliver ca. uændret grundet den budgettede afskrivning af tab.

Andre tilgodehavender og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.

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.”

Søs Hall

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

Serienummer: f3b551d9-a1b1-4f65-b987-b6cb7f4ee059

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-03-26 07:55:23 UTC



Christina Anderskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4b20e121-e276-48c7-ab8d-60832780f1cf

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-26 08:53:20 UTC



Kristian Møllbach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f3268e1b-b788-425d-9d95-036147e3e092

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-03-26 11:42:37 UTC



Anders Nørby Pommer Rafn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ce522653-bae6-47f0-a134-6340b70046f5

IP: 185.19.xxx.xxx

2025-03-26 12:58:32 UTC



Anne Gertrud Jessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a45283dc-b386-46ef-a3be-57613a66da2c

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-26 18:47:50 UTC



Jens Mandrup Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 95f32443-a290-4fe4-a680-b804a374120d

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-29 22:02:23 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

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

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

Bjørn Ove Klinke

Bestyrelsesformand

Serienummer: ed153f41-425d-4b9e-91da-ed47bc946255

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-01 15:00:40 UTC



Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-01 15:17:52 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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