

ANDELSBOLIGFORENINGEN RYPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-23
Andelsværdiberegning.....	22-23



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Ryparken Lyngbyvej 114 - 142 og Ryparken 2 - 96 2100 København Ø Ejendomme: matr. nr. 1014 Emdrup, København CVR-nr.: 19 85 13 70 Stiftet: 1. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Bestyrelse	Ole Johnny Jensen, formand Mathias Lyng Nikolajsen, næstformand Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen Negin Igderi Sebastian Bøe
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Andelsboligforeningen Ryparken.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. januar 2025

Bestyrelse:

Ole Johnny Jensen
Formand

Mathias Lyng Nikolajsen
Næstformand

Kristoffer Bøgelund-Linde
Andersen

Negin Igderi

Sebastian Bøe

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Ryparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024.

København, den 8. januar 2025

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ryparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 ledelsen 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 ledelsen 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 8. januar 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ryparken for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående og indbetalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat

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 eller ophør af erhvervsudlejning.

Likviditetsresultat

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler.....	10 år	0 %
Vaskerier.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Positiv basisværdi af CAP indregnes som finansielle anlægsaktiver.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansielle instrumenter (rentecap). 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.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift.....		20.381.604	20.382.000	20.347.238
Lejeindtægter.....	1	1.143.978	1.187.000	1.192.536
Vaskeriindtægter.....		563.271	575.000	513.327
Øvrige indtægter.....	2	547.655	200.000	272.722
INDTÆGTER.....		22.636.508	22.344.000	22.325.823
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-3.534.979	-4.300.000	-4.099.497
Forbrugsafgifter.....	4	-2.947.239	-2.900.000	-2.831.121
Renholdelse, herunder ejendomspektør mv.....	5	-2.875.990	-4.000.000	-3.394.699
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-1.133.653	-1.750.000	-1.523.147
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-2.464.958	-600.000	-2.307.459
Administrationsomkostninger.....	8	-1.998.283	-1.290.000	-1.253.187
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-15.553	-16.000	-15.740
Afskrivninger.....		-253.175	-275.000	-285.729
OMKOSTNINGER.....		-15.223.830	-15.131.000	-15.710.579
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		7.412.678	7.213.000	6.615.244
Andre finansielle indtægter.....	9	1.706.282	1.000.000	602.380
Andre finansielle omkostninger.....	10	-5.125.398	-3.250.000	-3.157.715
Finansielle poster.....		-3.419.116	-2.250.000	-2.555.335
RESULTAT FØR SKAT.....		3.993.562	4.963.000	4.059.909
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		3.993.562	4.963.000	4.059.909
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserveret til polish.....		181.000	0	0
Overført restandel af årets resultat.....		3.812.562	4.963.000	4.059.909
DISPONERET I ALT.....		3.993.562	4.963.000	4.059.909
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		3.993.562	4.963.000	4.059.909
Kurstab ved optagelse af lån.....		606.008	0	0
Afdrag på prioritetsgæld.....		-2.022.019	-1.850.000	-1.821.551
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		253.175	275.000	285.729
LIKVIDITETSRESULTAT.....		2.830.726	3.388.000	2.524.087



BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		123.101.456	123.101.456
Driftsmidler.....		157.518	239.701
Vaskerier.....		531.464	702.455
Byggsag, facade og vinduer.....		0	0
Materielle anlægsaktiver.....	11	123.790.438	124.043.612
Rentecap.....		257.886	6.046.165
Finansielle anlægsaktiver.....	12	257.886	6.046.165
ANLÆGSAKTIVER.....		124.048.324	130.089.777
Lån til andelshavere.....		145.997	177.041
Andre tilgodehavender.....		109.127	38.366
Periodeafgrænsningsposter.....		1.438.955	1.519.297
Tilgodehavender.....		1.694.079	1.734.704
Likvide beholdninger.....	13	61.161.211	22.115.059
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		62.855.290	23.849.763
AKTIVER.....		186.903.614	153.939.540



BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital.....		3.503.400	3.503.400
Overført resultat.....		-41.949.864	-23.324.211
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-38.446.464	-19.820.811
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		66.835.923	50.185.987
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		7.764.800	7.764.800
Reserveret til polish.....		181.000	0
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		74.781.723	57.950.787
ANDRE RESERVER.....		74.781.723	57.950.787
EGENKAPITAL.....		36.335.259	38.129.976
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	170.642	169.763
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		170.642	169.763
Prioritetsgæld.....	15	140.311.510	106.714.319
Deposita og forudbetalt leje.....		514.386	518.824
Langfristede gældsforpligtelser.....		140.825.896	107.233.143
Prioritetsgæld.....	15	2.242.383	1.842.594
Mellemregning andelshavere ved salg.....		4.791.908	3.123.272
Mellemregning administrator.....		6.500	120.570
Anden gæld.....	16	1.651.290	2.378.678
Varmeregnskab.....		879.736	941.544
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.571.817	8.406.658
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		150.397.713	115.639.801
PASSIVER.....		186.903.614	153.939.540
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		



EGENKAPITALOPGØRELSE 30. SEPTEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		
Primo.....	3.503.400	3.486.750
Tilgang nye andele.....	0	16.650
	3.503.400	3.503.400
Overført resultat mv.		
Primo.....	-23.324.211	-52.806.411
Tillægsværdi nye andele.....	0	1.658.008
Ændring i basisværdi, rentecap.....	-5.788.279	-15.976
Overførsel til/fra andre reserver.....	-16.649.936	23.780.259
Rest af årets resultat.....	3.812.562	4.059.909
	-41.949.864	-23.324.211
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-38.446.464	-19.820.811
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	50.185.987	73.966.246
Overførsel til/fra overført resultat.....	16.649.936	-23.780.259
	66.835.923	50.185.987
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	7.764.800	7.764.800
	7.764.800	7.764.800
Reserveret til polish		
Tilgang.....	181.000	0
	181.000	0
Andre reserver (ikke bunden).....	74.781.723	57.950.787
ANDRE RESERVER.....	74.781.723	57.950.787
EGENKAPITAL.....	36.335.259	38.129.976



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	905.145	1.187.000	927.424	
Lejeindtægt, erhverv.....	173.001	0	173.537	
Lejeindtægt, kælderrum.....	103.782	0	103.782	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-37.950	0	-12.207	
	1.143.978	1.187.000	1.192.536	
Øvrige indtægter				2
Rykkergebyrer.....	2.600	0	2.500	
Gebyr, salg af andele.....	230.000	0	213.500	
Gebyr ved fraflytning, polish.....	181.000	0	0	
Salg af navneskilte.....	13.350	0	2.006	
Omkodning vaskekort.....	10.400	0	9.380	
Andre indtægter.....	110.305	200.000	45.336	
	547.655	200.000	272.722	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	2.868.028	3.600.000	3.431.630	
Forsikringer.....	473.106	700.000	486.262	
Serviceaftaler inkl. vaskerier.....	193.845	0	181.605	
	3.534.979	4.300.000	4.099.497	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug (23/24: 189.013 kWh, 22/23: 171.873 kWh).....	464.204	600.000	679.813	
Vandforbrug (2023: 25.782 m ³ , 2022: 25.264 m ³).....	1.089.999	1.050.000	966.531	
Renovation.....	1.393.036	1.250.000	1.184.777	
	2.947.239	2.900.000	2.831.121	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Renholdelse, herunder ejendomspektør mv.				5
Vicevært m.fl.....	1.260.261	1.925.000	1.893.434	
Døgnvagt.....	23.358	0	22.399	
Telefon og internet.....	18.203	0	26.971	
Fortæring.....	4.815	0	22.194	
Skadedyrsbekæmpelse.....	35.049	0	9.581	
Vinduespolering og trappevask.....	528.730	0	500.313	
Rengøring vaskerier.....	72.355	0	68.435	
Blødgøringsanlæg, løbende drift.....	108.022	0	193.215	
Kloakrensning.....	0	0	22.519	
Ejendomskontor.....	28.640	0	33.053	
Rengøring indvendigt.....	1.104	0	966	
Datalønsgebyr.....	3.783	0	3.655	
Varme, fællesarealer.....	-4.800	0	-4.850	
IT, kommunikation, anskaffelser inkl.....	82.556	0	46.381	
Container.....	49.850	0	0	
Ejendomsservice.....	100.000	0	0	
Maskindrift.....	18.777	0	79.091	
Have- og vejvedligeholdelse samt snerydning..	514.201	1.000.000	430.276	
Forsikring og afgifter.....	320	0	300	
Graffitibekæmpelse.....	22.597	0	18.702	
Øvrig renholdelse.....	8.169	1.075.000	28.064	
	2.875.990	4.000.000	3.394.699	
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	467.590	0	334.422	
Murer.....	2.969	0	54.230	
Tømrer og snedker.....	10.681	0	41.209	
Elektriker.....	57.865	0	49.308	
Maler.....	9.260	0	17.316	
Varmeanlæg.....	20.438	0	81.129	
Porttelefon.....	0	0	5.942	
Diverse småanskaffelser.....	2.551	0	0	
Værktøj og inventar.....	23.489	0	9.829	
Kloakarbejde.....	36.558	0	135.422	
Vinduer og altandøre.....	11.740	0	22.733	
Reparation og vedligeholdelse, vaskeri.....	28.873	0	1.802	
Reparation af gavl.....	372.191	0	743.141	
Låseservice, nøgler og skilte.....	89.448	0	26.664	
Løbende vedligeholdelse.....	0	1.750.000	0	
	1.133.653	1.750.000	1.523.147	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Stigestreng.....	-74.563	600.000	2.307.459	
Projekt Vinduer og facade.....	2.539.521	0	0	
	2.464.958	600.000	2.307.459	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.	Note
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	521.562	590.000	590.000	
Revisor.....	80.625	70.000	69.250	
Opstilling af regnskab.....	0	0	22.500	
Advokat.....	228.500	200.000	177.000	
Kontingenter/Abonnementer.....	15.950	0	0	
Kontorartikler mv.....	2.851	0	0	
Porto og gebyrer.....	42.038	75.000	77.563	
Tab på tilgodehavender.....	625.058	15.000	1.264	
Valuarvurdering.....	35.000	0	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	199.136	200.000	119.411	
Målerpasning og varmeregnskab.....	79.766	90.000	80.778	
Fester.....	112.622	0	76.297	
Diverse omkostninger.....	55.175	50.000	39.124	
	1.998.283	1.290.000	1.253.187	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	87.954	400.000	25.342	
Renteindtægter aftalekonto.....	1.027.436	0	0	
Indbetaling vedrørende rentecap.....	590.892	600.000	577.038	
	1.706.282	1.000.000	602.380	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	24	0	9.973	
Prioritetsrenter.....	4.107.498	2.650.000	2.517.439	
Betaling vedrørende rentecap.....	0	600.000	630.303	
Kurstab ved låneoptagelse.....	606.008	0	0	
Låneomkostninger.....	411.868	0	0	
	5.125.398	3.250.000	3.157.715	
Materielle anlægsaktiver				11
		Grunde og bygninger	Driftsmidler	
Kostpris 1. oktober 2023.....		123.101.456	821.831	
Kostpris 30. september 2024.....		123.101.456	821.831	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023.....		0	582.130	
Årets afskrivninger.....		0	82.183	
Af- og nedskrivninger 30. september 2024.....		0	664.313	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....		123.101.456	157.518	



NOTER

Note

	Vaskerier	Byggsag, facade og vinduer
Kostpris 1. oktober 2023.....	2.031.868	0
Tilgang.....	0	2.536.520
Afgang, driftsført andel af byggesagen*.....	0	-2.536.520
Kostpris 30. september 2024.....	2.031.868	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023.....	1.329.411	0
Årets afskrivninger	170.993	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2024.....	1.500.404	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....	531.464	0

* Byggesagen er fordelt på baggrund af administrators skøn

Finansielle anlægsaktiver

12

	Rentecap
Basisværdi 1. oktober 2023.....	6.046.165
Årets regulering.....	-5.788.279
Basisværdi 30. september 2024.....	257.886
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....	257.886

Rentesikring (rentecap), basisværdi. Renteloft 20 år. Rente 2,962 %. Sikrer CIBOR 6 lånet med oprindeligt hovedstol på kr. 58.533.000. Udløber 30/6 2037.

Renteloftets hovedstol er uændret i aftalens løbetid. For at renteloftets hovedstol matcher det rentemaksimerede låns hovedstol, forudsættes det at foreningen kan omlægge det sikrede CIBOR6 lån i 2027, således at der opnås afdragsfrihed på mindst samme hovedstolsbeløb i perioden fra 1/10 2027 til renteloftsaftalens udløb.

	2024 kr.	2023 kr.
Likvide beholdninger		
Nordea 2216 0714 326 589.....	419.272	12.108.346
Nordea 2216 4384 453 932.....	10.178	6.687
Nordea 2216 9034 948 019.....	0	10.000.000
Nordea 2216 - 9037 978 008 Opsparing.....	824.624	0
Nordea 2216 - 9041 619 551 Aftaleindsud.....	55.000.000	0
Nordea 2216 - 9037 983 451 Overdragelse.....	4.907.137	0
Kassebeholdning.....	0	26
	61.161.211	22.115.059

13



NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			14
Saldo primo.....	169.763	192.521	
Hensat i året.....	15.553	15.740	
Anvendt i året.....	-14.674	0	
Overført til overført resultat, salg af andele.....	0	-38.498	
	170.642	169.763	

Prioritetsgæld

15

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nordea Kredit.....	58.533.000	0	2.606.182	58.533.000	59.118.330
2) Nordea Kredit.....	50.023.913	1.842.594	722.935	48.181.319	40.518.232
3) Nordea Kredit.....	0	179.425	478.551	21.580.575	22.091.019
4) Nordea Kredit.....	0	0	299.831	14.259.000	13.937.887
	108.556.913	2.022.019	4.107.499	142.553.894	135.665.468

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	2.242.383	1.842.594
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	140.311.510	106.714.319
	142.553.893	108.556.913
Restgæld efter 5 år.....	126.953.047	97.214.681

Informationer om indregnede lån

1) Nordea Kredit inkonvertibelt Cibor-6 obligationslån, variabel rente og afdragsfrit til 1/10 2027, rentesats 4,19% p.a., hovedstol t.kr. 58.533, restløbetid 23 år

2) Nordea Kredit, konvertibelt 1% kontantlån, fast rente med afdrag, rentesats 1,15% p.a., hovedstol t.kr. 57.191, restløbetid 22,75 år

3) Nordea Kredit, konvertibelt 4% kontantlån, fast rente med afdrag, rentesats 4,2% p.a., hovedstol t.kr. 21.760, restløbetid 29,5 år

4) Nordea Kredit, konvertibelt 4% obligationslån, stående lån, afvikles ved lånets udløb 1. april 2054, rentesats 4% p.a., hovedstol t.kr. 14.259, restløbetid 29,5 år

Anden gæld

16

A-skat og AM-bidrag.....	45.833	59.218
Skyldig revisor.....	76.125	69.250
Diverse omkostningskreditorer.....	1.529.332	2.250.210
	1.651.290	2.378.678



NOTER

Note

Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Foreningen har en igangværende retsag mod en tidligere medarbejder. Udfaldet heraf kendes ikke på nuværende tidspunkt. Hovedforhandlinger er berammet til august 2025.

17

Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nordea Kredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer og ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet der fremgår af foreningens vedtægter, at der ikke må ske salg af sidste udlejede lejlighed (erhverv eller bolig). Det er derfor usandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 142.554, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 123.790. Den nyeste valuarvurdering udgør t.kr. 520.000.

Administrator oplyser, at bestyrelsen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker en forsikringssum på op til t.kr. 2.551 (2023-niveau). Selvrisiko udgør maksimalt 10% af skadens udgifter.

18

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-09-2024		30-9-2023	30-9-2022
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	384	23.356	23.245
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.093	1.204
B4	Erhvervslejemål	3	168	168
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	26	714	714
B6	I alt	431	25.331	25.331

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	520.000.000		20.528
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	74.781.723		2.952
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		14	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	873
H2 Erhvervslejeindtægter	7
H3 Boliglejeindtægter	23

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	45	174	171

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.620
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.748
K3 Teknisk andelsværdi	19.368

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	58	60	45
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	237	91	97
M3 Vedligeholdelse i alt	295	151	142

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-22 %
Alternativ friværdi	71 %

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	77	78	87



NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -38.446.464.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	125.133.324
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	520.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	270.000.000

Herudover er det vedtaget, at der kan ske pristalsregulering af den offentlige ejendomsvurdering, der vil betyde 20,468% tillæg til værdien i nr. 3 ovenfor.

Ejendommen blev den 2. oktober 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuar Janne Lykke Nielsen og Lone Thuen fra EDC til en kontant handelspris på kr. 520.000.000.

Vurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en ny valuarvurdering, der er lavere end den nuværende, skal denne værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Andre væsentlige ikke-driftsafledte ændringer skal ligeledes indregnes i beregningen.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. september 2024.....		-38.446.464
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	520.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>123.632.920</u>	396.367.080
Bogført værdi prioritetsgæld.....	142.553.894	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>135.665.468</u>	6.888.426
Foreningens formue pr. 30. september 2024.....		364.809.042
	<u>364.809.042</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	3.503.400	104,13

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{364.809.042}{3.503.400} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 104,13, svarende til kr. 15.620 pr. m2.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 104,13, svarende til kr. 15.620 pr. m2.



NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
55 m2	33	8.250	272.250	859.073	28.349.393
56 m2	164	8.400	1.377.600	874.692	143.449.488
58 m2	11	8.700	95.700	905.931	9.965.241
66 m2	118	9.900	1.168.200	1.030.887	121.644.666
67 m2	57	10.050	572.850	1.046.507	59.650.871
112 m2.....	1	16.800	16.800	1.749.384	1.749.384
	384		3.503.400		364.809.042