

ANDELSBOLIGFORENINGEN WAGNSBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	20-22



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Wagnsborg Thurøvej 17 - 23 og Sprogøvej 4 2000 Frederiksberg Ejendomme: matr. nr. 46BE, Frederiksberg CVR-nr.: 13 68 95 12 Stiftet: 7. oktober 1960 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jonna Søgaard Harup, formand Pia Westermann, næstformand Miray Kücüköse, bestyrelsesmedlem Simon Sisic Davidsen, bestyrelsesmedlem Jeppe Larsen, bestyrelsesmedlem
Administrator	Foreningen er selvadministrerende. Thurøvej 17, postkassen 2000 Frederiksberg
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Wagnsborg.

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. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. marts 2025

Bestyrelse:

Jonna Søgaard Harup
Formand

Pia Westermann
Næstformand

Miray Kücüköse
Bestyrelsesmedlem

Simon Sisic Davidsen
Bestyrelsesmedlem

Jeppe Larsen
Bestyrelsesmedlem



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Wagnsborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Wagnsborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisors 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 aflægges 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 6. marts 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44528045

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Wagnsborg for 2024 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 løbende. 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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
Installationer.....	10 år	0%

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"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). 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.

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 16, 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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 13.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift m.m.....	1	1.409.584	1.404.936	1.405.205
Vaskeriindtægter.....		29.889	27.000	30.520
Øvrige indtægter.....	2	25.500	0	10.942
INDTÆGTER.....		1.464.973	1.431.936	1.446.667
Grundskyld og forsikringer.....	3	-352.659	-451.644	-313.111
Forbrugsafgifter.....	4	-167.766	-155.000	-156.342
Renholdelse.....	5	-268.233	-110.000	-252.915
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-212.362	-1.058.000	-59.135
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-825.374	-250.000	0
Administrationsomkostninger.....	8	-138.837	-142.700	-152.178
Afskrivninger.....		-54.831	0	-18.013
OMKOSTNINGER.....		-2.020.062	-2.167.344	-951.694
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-555.089	-735.408	494.973
Andre finansielle indtægter.....	9	63.889	0	9.808
Andre finansielle omkostninger.....	10	-3.595	0	0
Finansielle poster.....		60.294	0	9.808
ÅRETS RESULTAT.....		-494.795	-735.408	504.781
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-494.795	-735.408	504.781
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer.....		54.831	0	18.013
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-439.964	-735.408	522.794



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		11.033.700	9.800.000
Nye døre.....		0	0
Nye vaskemaskiner.....		103.779	0
Porttelefon.....		12.500	18.750
Vaskerianlæg.....		0	47.050
Materielle anlægsaktiver.....	11	11.149.979	9.865.800
ANLÆGSAKTIVER.....		11.149.979	9.865.800
Mellemregning, beboere.....		7.700	0
Andre tilgodehavender.....		431	14.625
Periodeafgrænsningsposter.....		106.179	81.834
Tilgodehavender.....		114.310	96.459
Likvide beholdninger.....	12	3.298.801	5.098.645
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.413.111	5.195.104
AKTIVER.....		14.563.090	15.060.904



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Overført resultat.....		14.194.498	14.689.292
EGENKAPITAL.....		14.194.498	14.689.292
Deposita.....		202.111	202.111
Langfristede gældsforpligtelser.....		202.111	202.111
Mellemregning, beboere.....		0	6.376
Anden gæld.....	13	60.236	64.818
Varmeregnskab.....		106.245	98.307
Kortfristede gældsforpligtelser.....		166.481	169.501
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		368.592	371.612
PASSIVER.....		14.563.090	15.060.904
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Overført resultat mv.		
Primo.....	14.689.293	14.184.511
Årets resultat.....	-494.795	504.781
	14.194.498	14.689.292
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	14.194.498	14.689.292
EGENKAPITAL.....	14.194.498	14.689.292



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	1.404.939	1.404.936	1.404.936	
Fremlejeafgift.....	4.645	0	269	
	1.409.584	1.404.936	1.405.205	
Øvrige indtægter				2
Administrationsgebyr.....	25.500	0	9.500	
Rykkergebyr.....	0	0	1.442	
	25.500	0	10.942	
Grundskyld og forsikringer				3
Grundskyld.....	187.754	308.644	182.640	
Forsikringer.....	164.905	143.000	130.471	
	352.659	451.644	313.111	
Forbrugsafgifter				4
El og gas.....	20.575	35.000	32.853	
Vand.....	147.191	120.000	123.489	
	167.766	155.000	156.342	
Renholdelse				5
Skorstensfejning.....	687	0	652	
Renholdelse.....	133.939	110.000	126.454	
Renovation m.m.....	132.514	0	122.945	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.093	0	2.864	
	268.233	110.000	252.915	
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	83.723	50.000	34.937	
Murer.....	14.375	100.000	0	
Elektriker.....	28.841	25.000	4.720	
Varmeanlæg.....	41.117	40.000	0	
Låseservice.....	5.564	5.000	4.236	
Vaskeriomkostninger.....	0	10.500	0	
Småanskaffelser.....	783	2.500	5.072	
Vedligeholdelse, budgetteret.....	0	800.000	0	
Gård og passage.....	3.716	20.000	5.010	
Kloak.....	33.703	0	2.013	
Diverse vedligeholdelse.....	540	5.000	3.147	
	212.362	1.058.000	59.135	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Asfalt rundt om bygningen.....	0	50.000	0	
Nye døre, vedligeholdelsesandel.....	664.300	0	0	
Reparation af tag og skorsten.....	161.074	200.000	0	
	825.374	250.000	0	
Administrationsomkostninger				8
Revisor.....	37.250	36.000	36.250	
Regnskabs- og bogføringsassistance.....	18.422	24.000	22.750	
Kontingenter og abonnementer.....	24.681	13.000	21.660	
Kontorartikler og tryksager.....	346	1.000	1.010	
Drift, bestyrelseslokale.....	881	5.000	232	
Porto og gebyrer.....	12.256	13.000	14.103	
Internet.....	4.188	0	6.478	
IT-software.....	5.414	10.000	6.078	
Bestyrelshonorar.....	19.750	23.700	23.700	
Valuar.....	14.500	14.500	14.500	
Generalforsamling og møder.....	1.149	2.500	2.417	
Tilskud til FRB-dagene.....	0	0	1.500	
Repræsentation.....	0	0	1.500	
	138.837	142.700	152.178	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	63.889	0	9.808	
	63.889	0	9.808	
Andre finansielle omkostninger				10
Diverse renteomkostninger.....	3.595	0	0	
	3.595	0	0	



NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			11
	Grunde og bygninger	Nye døre	Nye vaskemaskiner
Kostpris 1. januar 2024.....	9.800.000	0	115.310
Overførsel, forbedringsdel	1.233.700	-1.233.700	0
Tilgang.....	0	1.898.000	0
Vedligeholdelsesandel jf. foreningens valuar....	0	-664.300	0
Kostpris 31. december 2024.....	11.033.700	0	115.310
Årets afskrivninger	0	0	11.531
Af- og nedskrivninger 31. december 2024....	0	0	11.531
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.	11.033.700	0	103.779
		Porttelefon	Vaskerianlæg
Kostpris 1. januar 2024.....		62.500	117.625
Afgang.....		0	-10.000
Kostpris 31. december 2024.....		62.500	107.625
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....		43.750	70.575
Årets afskrivninger		6.250	37.050
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....		50.000	107.625
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....		12.500	0
		2024 kr.	2023 kr.
Likvide beholdninger			12
Danske Bank 0002 110 369.....		1.082.572	1.925.950
Danske Bank 0011 985 459.....		10.497	872
Danske Bank 0012 180 888.....		162.015	162.015
Danske Bank 3385 195 923.....		2.043.717	2.009.808
Danske Bank 3385 196 318.....		0	1.000.000
		3.298.801	5.098.645
Anden gæld			13
Skyldigt revisor og bogholder.....		41.250	43.250
Gæld i øvrigt.....		18.986	21.568
		60.236	64.818



NOTER

Note

Eventualposter mv.

14

Andelshaverne hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 4, stk. 1 og stk. 2, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån tilpengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Der er i øjeblikket ingen prioritets- eller bankgæld i foreningen.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 2.332 pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	56	4.503	4.503	4.503
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	56	4.503	4.503	4.503

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☒			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1960
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja		Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒
		kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	129.800.000		28.825
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0		0
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	312
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		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)	118	112	-110

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	29.501
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-676
K3	Teknisk andelsværdi	28.825

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	13	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	183
M3	Vedligeholdelse i alt	13	13	230

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	97 %
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med seneste valuarvurdering)	100 %

		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)	0	0	0

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 14.194.498.

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).....	11.319.135
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	129.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	74.000.000

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

Ejendommen blev den 31. december 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD Valuar til en kontant handelspris på kr. 129.800.000 pr. 31. december 2024.

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 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 31. december 2024.....	14.194.498
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	129.800.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>11.149.979</u>
	118.650.021
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	<u>132.844.519</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	4.503
	29.501,34

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opføre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge BBR i følgende brøk:

$$\frac{132.844.519}{4.503} \times \text{areal}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 21 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

Bestyrelsen indstiller, at andelskroneberegningen beregnes på grundlag af en ny valuarvurdering. Nøgleoplysninger er udarbejdet med dette som udgangspunkt.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 29.501,34.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 29.319,01.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Areal	Andelsværdi (kr.)
Sprogøvej 4, st. tv.....	71	2.094.595
Sprogøvej 4, st. th.....	73	2.153.598
Sprogøvej 4, 1. tv.....	71	2.094.595
Sprogøvej 4, 1. th.....	73	2.153.598
Sprogøvej 4, 2. tv.....	71	2.094.595
Sprogøvej 4, 2. th.....	73	2.153.598
Sprogøvej 4, 3. tv.....	71	2.094.595
Sprogøvej 4, 3. th.....	73	2.153.598
Sprogøvej 4, 4. tv.....	71	2.094.595
Sprogøvej 4, 4. th.....	73	2.153.598
Sprogøvej 4, 5.....	144	4.248.192
Thurøvej 17, st. tv.....	44	1.298.059
Thurøvej 17, st. th.....	121	3.569.662
Thurøvej 17, 1. tv.....	72	2.124.096
Thurøvej 17, 2. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 17, 2. th.....	70	2.065.094
Thurøvej 17, 3. tv.....	72	2.124.096
Thurøvej 17, 3. th.....	69	2.035.592
Thurøvej 17, 4. tv.....	72	2.124.096
Thurøvej 17, 4. th.....	70	2.065.094
Thurøvej 17, 5. tv.....	72	2.124.096
Thurøvej 17, 5. th.....	70	2.065.094
Thurøvej 19, st. tv.....	93	2.743.624
Thurøvej 19, st. th.....	73	2.153.598
Thurøvej 19, 1. tv.....	111	3.274.648
Thurøvej 19, 1. th.....	73	2.153.598
Thurøvej 19, 2. tv.....	93	2.743.624
Thurøvej 19, 2. th.....	73	2.153.598
Thurøvej 19, 3. tv.....	93	2.743.624
Thurøvej 19, 3. th.....	73	2.153.598
Thurøvej 19, 4. tv.....	93	2.743.624
Thurøvej 19, 4. th.....	73	2.153.598
Thurøvej 19, 5. tv.....	93	2.743.624
Thurøvej 19, 5. th.....	73	2.153.598
Thurøvej 21, st. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 21, st. th.....	85	2.507.614
Thurøvej 21, 1. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 21, 1. th.....	72	2.124.096
Thurøvej 21, 2. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 21, 2. th.....	72	2.124.096
Thurøvej 21, 3. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 21, 3. th.....	72	2.124.096
Thurøvej 21, 4.....	145	4.277.694
Thurøvej 21, 5. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 21, 5. th.....	72	2.124.096
Thurøvej 23, st. tv.....	61	1.799.582
Thurøvej 23, 1. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 23, 1. th.....	143	4.218.691
Thurøvej 23, 2. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 23, 2. th.....	92	2.714.123
Thurøvej 23, 3. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 23, 3. th.....	92	2.714.123
Thurøvej 23, 4. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 23, 4. th.....	92	2.714.123



NOTER

		Note
Thurøvej 23, 5. tv.....	73	2.153.598
Thurøvej 23, 5. th.....	92	2.714.123
	4.503	132.844.519

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.”

Jeppe Ernst Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d9ea059b-a275-42c8-98aa-526719efe27c

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-06 07:03:04 UTC



Miray Kücüköse

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ec17357f-ab69-45ab-b93f-08e8c52db100

IP: 212.93.xxx.xxx

2025-03-06 07:06:21 UTC



Jonna Søgaard Harup

Bestyrelsesformand

Serienummer: b6597343-07bc-41ec-b8b2-6917ef00eec5

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-06 08:21:00 UTC



Simon Sisc Davidsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d8be8fba-72b2-4dc0-878d-3474eac243ba

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-03-07 08:04:07 UTC



Pia Westermann

Næstformand

Serienummer: 8b91a4ef-b521-40b2-b01e-b68d299a7357

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-09 20:05:34 UTC



Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-03-09 22:23:53 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