

ANDELSBOLIGFORENINGEN KURLAND

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2024 - 30. APRIL 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Kurland Romsdalsgade 7-13, Kurlandsgade 20-28 og Kurlandsgade 17-29 2300 København S Ejendomme: 26M, 13D og 1847, Sundbyvester CVR-nr.: 27 15 36 23 Stiftet: 4. marts 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj 2024 - 30. april 2025
Bestyrelse	Henrik Lillevang Hansen, formand Jannie Pedersen, næstformand Kirstine Nielsen Hauge Mathias Pihl Johan Eckmann Andersen Patrick Honoré Katja Garlin
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. maj 2024 - 30. april 2025 for Andelsboligforeningen Kurland.

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. april 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. september 2025

Bestyrelse:

Henrik Lillevang Hansen
Formand

Jannie Pedersen
Næstformand

Kirstine Nielsen Hauge

Mathias Pihl

Johan Eckmann Andersen

Patrick Honoré

Katja Garlin

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Kurland skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025. 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. april 2025.

, den 10. september 2025

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsad-
ministration A/S



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kurland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, 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. april 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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



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 10. september 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kurland for 2024/25 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 omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger i forbindelse med optagelse af prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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 og ophør af erhvervsudlejningen.

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
Særlige installationer.....	10-20 år	0 %
Vaskemaskiner, tørretumbler og internetanlæg.....	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.

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

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi af nye andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningen forventer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem eller udlejning til erhverv. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavance-skat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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 Social- og Boligministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, 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.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.
Boligafgift m.m.....	1	7.230.400	7.236.300	7.233.248
Lejeindtægter.....	2	641.535	625.100	618.540
Vaskeriindtægter.....		38.686	41.000	41.695
Øvrige indtægter.....	3	45.039	0	62.608
INDTÆGTER.....		7.955.660	7.902.400	7.956.091
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer.....	4	-1.304.435	-1.253.000	-1.218.509
Renholdelse.....	5	-1.315.629	-1.377.000	-1.301.662
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-467.296	-1.000.000	-567.096
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-3.925.575	0	-640.466
Administrationsomkostninger.....	8	-599.026	-802.500	-558.917
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-31.400	-31.200	-30.400
Vaskeriomkostninger.....		-78.558	-80.000	-63.777
Afskrivninger.....		-57.885	-58.000	-57.885
OMKOSTNINGER.....		-7.779.804	-4.601.700	-4.438.712
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		175.856	3.300.700	3.517.379
Andre finansielle indtægter.....		112.599	100.000	140.109
Andre finansielle omkostninger.....	9	-1.685.746	-1.724.100	-1.645.724
Finansielle poster.....		-1.573.147	-1.624.100	-1.505.615
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.397.291	1.676.600	2.011.764
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-1.397.291	1.676.600	2.011.764
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-1.397.291	1.676.600	2.011.764
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.442.917	-1.442.900	-1.420.697
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		57.885	58.000	57.885
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-2.782.323	291.700	648.952



BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger.....		66.415.753	66.415.752
Vaskemaskiner.....		91.155	109.695
Tørretumbler.....		33.893	35.887
Internetanlæg.....		60.600	70.700
Materielle anlægsaktiver.....	10	66.601.401	66.632.034
ANLÆGSAKTIVER.....		66.601.401	66.632.034
Andre tilgodehavender.....		71.080	9.486
Individuelle forbedringer i lejligheder.....		57.817	85.069
Periodeafgrænsningsposter.....		430.250	420.935
Vandregnskab.....		52.806	0
Tilgodehavender.....		611.953	515.490
Likvide beholdninger.....	11	8.373.437	13.820.749
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.985.390	14.336.239
AKTIVER.....		75.586.791	80.968.273



BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital.....		4.545.000	4.545.000
Overført resultat.....		-28.996.159	-31.701.718
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-24.451.159	-27.156.718
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		20.898.484	25.001.334
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		20.898.484	25.001.334
ANDRE RESERVER.....		20.898.484	25.001.334
EGENKAPITAL.....		-3.552.675	-2.155.384
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	12	444.843	413.443
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		444.843	413.443
Prioritetsgæld.....	13	74.570.642	76.016.326
Deposita og forudbetalt leje.....		68.774	68.274
Langfristede gældsforpligtelser.....		74.639.416	76.084.600
Prioritetsgæld.....	13	1.465.684	1.442.917
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.732.159	4.277.624
Mellemregning administrator.....		89.640	137.280
Anden gæld.....	14	736.595	665.612
Varmeregnskab.....		31.129	102.181
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.055.207	6.625.614
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		78.694.623	82.710.214
PASSIVER.....		75.586.791	80.968.273
 Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		



EGENKAPITALOPGØRELSE 30. APRIL

EGENKAPITAL	2025 kr.	2024 kr.
Andelskapital		
Primo.....	4.545.000	4.545.000
	4.545.000	4.545.000
Overført resultat mv.		
Primo.....	-31.701.718	-39.634.396
Overførsel til/fra andre reserver.....	4.102.850	5.920.914
Rest af årets resultat.....	-1.397.291	2.011.764
	-28.996.159	-31.701.718
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-24.451.159	-27.156.718
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	25.001.334	30.922.248
Overførsel til/fra overført resultat.....	-4.102.850	-5.920.914
	20.898.484	25.001.334
Andre reserver (ikke bunden).....	20.898.484	25.001.334
ANDRE RESERVER.....	20.898.484	25.001.334
EGENKAPITAL.....	-3.552.675	-2.155.384



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	6.604.997	6.605.000	6.604.997	
Forbedringstillæg, altaner (betales til og med 1/6 2053).....	578.035	578.000	578.035	
Lejeindtægt, loftsrum medlemmer.....	2.234	2.200	2.234	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	45.134	51.100	47.982	
	7.230.400	7.236.300	7.233.248	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	449.096	438.400	432.293	
Lejeindtægt, erhverv.....	189.501	186.700	187.025	
Lejeindtægt, kælderrum ikke medlemmer.....	3.519	0	0	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-581	0	-778	
	641.535	625.100	618.540	
Øvrige indtægter				3
Ventelistegebyrer.....	44.535	0	0	
Andre indtægter.....	504	0	62.608	
	45.039	0	62.608	
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer				4
Ejendomsskat.....	687.696	672.000	659.754	
Bygningsforsikring m.m.....	189.327	172.000	165.379	
Vand.....	308.231	300.000	295.458	
El m.m.....	96.923	90.000	78.840	
Signalforsyning.....	22.258	19.000	19.078	
	1.304.435	1.253.000	1.218.509	
Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	769.277	795.000	764.095	
Snerydning, grus og saltning.....	900	20.000	13.791	
Drift af maskiner.....	3.272	0	0	
Fjernelse af graffiti.....	0	0	316	
Renovation m.m.....	508.774	512.000	470.989	
Viceværtskontor.....	1.929	0	2.149	
Skadedyrsbekæmpelse.....	31.477	50.000	50.322	
	1.315.629	1.377.000	1.301.662	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	19.721	0	35.755	
Slidsker.....	0	0	50.550	
Kloak.....	84.945	0	21.025	
Tømrer og snedker.....	5.160	0	73.584	
Elektriker.....	25.347	0	28.762	
Maler.....	18.845	0	-56.546	
Varmeanlæg.....	11.011	0	106.395	
Murer.....	8.500	0	46.652	
Skimmel og råd/svampe sanering.....	0	0	63.050	
Teknisk rådgivning.....	0	0	39.250	
Småanskaffelser.....	42.049	0	36.158	
Tag på skure m.m.....	0	0	38.344	
Selvrisiko - forsikringsskader.....	21.434	0	0	
Haveanlæg.....	9.016	0	7.988	
Garmester.....	15.490	0	2.673	
Porttelefon.....	5.622	0	17.588	
Vejvedligeholdelse.....	0	0	22.500	
Låseservice.....	32.439	0	33.368	
Tyverisikring af for- og kælderdøre.....	167.717	0	0	
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	1.000.000	0	
	467.296	1.000.000	567.096	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				7
Byfornyelse/tagudskiftning (32,5 mio.kr.).....	3.925.575	0	640.466	
	3.925.575	0	640.466	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	269.411	274.500	264.354	
Revisor.....	34.000	34.000	33.875	
Advokat.....	24.250	160.000	0	
Kontingenter/Abonnementer.....	3.000	0	0	
Kontorartikler mv.....	262	0	11.861	
Porto/gebyrer/stempel.....	13.853	50.000	30.937	
Internetopkobling.....	10.382	0	15.224	
Tab på tilgodehavender.....	6.878	0	0	
Fotokopiering og IT.....	3.000	3.000	6.424	
Valuarvurdering.....	3.800	15.000	7.975	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	99.550	100.000	75.900	
Varmeregnskabshonorar.....	72.938	73.000	72.261	
Generalforsamling og møder.....	8.653	30.000	9.899	
Repræsentation, gaver og blomster.....	4.432	8.000	8.266	
Fælleslokaler og aktiviteter.....	0	10.000	169	
Hjemmeside.....	16.276	15.000	0	
Gebyrer.....	28.341	30.000	21.772	
	599.026	802.500	558.917	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024/25 kr.	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				9
Prioritetsrenter.....	1.658.346	1.724.100	1.645.724	
Låneomkostninger.....	27.400	0	0	
	1.685.746	1.724.100	1.645.724	
 Materielle anlægsaktiver				10
		Grunde og byg- ninger	Vaskemaskiner	
Kostpris 1. maj 2024.....		66.415.753	185.400	
Kostpris 30. april 2025.....		66.415.753	185.400	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024.....		0	75.705	
Årets afskrivninger		0	18.540	
Af- og nedskrivninger 30. april 2025.....		0	94.245	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025		66.415.753	91.155	
		Tørretumbler	Internetanlæg	
Kostpris 1. maj 2024.....		39.875	101.000	
Kostpris 30. april 2025.....		39.875	101.000	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024.....		3.988	30.300	
Årets afskrivninger		1.994	10.100	
Af- og nedskrivninger 30. april 2025.....		5.982	40.400	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025		33.893	60.600	
		2025 kr.	2024 kr.	
Likvide beholdninger				11
Nykredit, konto 5471 2026823.....		7.918.661	13.643.158	
Nykredit, konto 8117 3244509.....		2.768	8.929	
Jyske Bank, konto 7830 1018749.....		167.782	168.662	
Nykredit, konto 2216 9041 572 121.....		284.226	0	
		8.373.437	13.820.749	



NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			12
Saldo primo.....	413.443	396.418	
Hensat i året.....	31.400	30.400	
Anvendt i året.....	0	-13.375	
	444.843	413.443	

Prioritetsgæld 13

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Jyske Realkredit.....	29.319.000	0	334.202	0	0
2) Nordea Kredit.....	28.343.941	956.935	406.235	27.387.006	22.517.935
3) Nordea Kredit.....	8.775.214	296.265	125.769	8.478.949	6.971.497
4) Nordea Kredit.....	11.021.089	189.718	539.868	10.831.371	11.564.368
5) Nordea Kredit.....	0	0	251.931	29.339.000	29.557.431
	77.459.244	1.442.918	1.658.005	76.036.326	70.611.231

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	1.465.684	1.442.917
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	74.570.642	76.016.326
	76.036.326	77.459.243
Restgæld efter 5 år.....	68.468.561	66.663.498

Informationer om indregnede lån

- 1) Jyske Realkredit inkonvertibelt F9 tilpasningslån, Indfriet
- 2) Nordea Kredit, 1% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 32.300, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 24,75 år.
- 3) Nordea Kredit, 1% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 10.000, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 24,75 år.
- 4) Nordea Kredit, 4% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 11.261, rentesats 4,59% p.a., restløbetid 27,75 år.
- 5) Nordea Kredit, 4% konvertibelt kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 29.339, rentesats 2,40% p.a., restløbetid 29,50 år.



NOTER

	2025 kr.	2024 kr.	Note
Anden gæld			14
Skyldig revisor.....	34.000	33.875	
Skyldige renter.....	0	131.989	
Diverse omkostningskreditorer.....	702.595	499.748	
	736.595	665.612	

Eventualposter mv.

15

Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 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. Jyske Realkredit og Nordea Kredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter af afhænde den sidste lejelejlighed og ophøre med erhvervsudlejningen. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 77.122, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør t.kr. 66.632. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 210.619 i henhold til senest indhentede valuarvurdering inkl. forbedringer.

Til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea Danmark er der tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 11.564 med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Foreningen har pr. 26. juni 2025 indgået en garantibegæring i forbindelse med byfornyelse, herunder udskiftning af tag m.m. Det samlede garantibeløb udgør kr. 2.391.600 kr.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-04-2025		30-4-2024		30-4-2023	
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	144	9.092	9.090	9.090	9.090	9.090
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	10	698	698	698	698	698
B4	Erhvervslejemål	1	502	258	258	258	258
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	24	0	0	0	0	0
B6	I alt	179	10.292	10.046	10.046	10.046	10.046

	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	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	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	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	21. maj 2020			
	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	210.619.334	20.464		
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4				
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.898.484	2.031		
		%			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10			

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	726
H2	Erhvervslejeindtægter	21
H3	Boliglejeindtægter	50

		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-72	221	-154

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	13.747
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.667
K3	Teknisk andelsværdi	21.414

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	197	56	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	170	64	381
M3	Vedligeholdelse i alt	367	120	426

4. FINANSIELLE FORHOLD

		2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²	2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	141	156	159

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -24.451.159.

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 10).....	66.742.028
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	196.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	114.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	139.191.446

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

Ejendommen blev den 21. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Carsten Højer fra Chr. Hjørrh Erhverv til en kontant handelspris på kr. 196.000.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. april 2025.....	-24.451.159
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	196.000.000
Forbedringer, altaner 22/23.....	12.535.009
Forbedringer, udskiftning af døre 21/22.....	2.084.325
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>66.601.401</u>
	144.017.933
Bogført værdi prioritetsgæld.....	76.036.326
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>70.611.231</u>
	5.425.095
Foreningens formue pr. 30. april 2025.....	124.991.869
	<u>124.991.869</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	4.545.000
	27,50

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:

$$\frac{124.991.869}{4.545.000} \times \text{andelsindskud}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 103 altaner på ejendommen ejes af foreningen og derfor indgår i beregningen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 27,50.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 27,50.

Foreningen har opstartet en byfornyelsessag. I henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 8, kan andelshaver ved salg af sin andel under og efter gennemførelsen af en byfornyelsessag vælge den andelskroneværdi, der lovligt kunne vælges umiddelbart før gennemførelsen af byfornyelsen. Som følge af manglende domspraksis på området, er der usikkerhed om fortolkningen af bestemmelsen.

Foreningen valgte en andelskroneværdi på 26,25 kr. på generalforsamlingen vedrørende årsrapporten for 2022/23, hvilket anses for fastholdelsesværdien, jf. ovenfor, som den enkelte andelshaver kan vælge, så længe den maksimale beregnede andelsværdi er mindre end denne.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
44 m2	15	22.000	330.000	605.021	9.075.317
45 m2	11	22.500	247.500	618.772	6.806.488
49 m2	4	24.500	98.000	673.774	2.695.094
50 m2	4	25.000	100.000	687.524	2.750.096
58 m2	5	29.000	145.000	797.528	3.987.639
59 m2	6	29.500	177.000	811.278	4.867.670
60 m2	5	30.000	150.000	825.029	4.125.144
62 m2	13	31.000	403.000	852.530	11.082.887
63 m2	3	31.500	94.500	866.280	2.598.841
66 m2	4	33.000	132.000	907.532	3.630.127
67 m2	3	33.500	100.500	921.282	2.763.847
69 m2	37	34.500	1.276.500	948.783	35.104.977
70 m2	14	35.000	490.000	962.534	13.475.471
71 m2	5	35.500	177.500	976.284	4.881.421
72 m2	5	36.000	180.000	990.035	4.950.173
75 m2	3	37.500	112.500	1.031.286	3.093.858
78 m2	4	39.000	156.000	1.072.537	4.290.150
100 m2	1	50.000	50.000	1.375.048	1.375.048
112 m2	1	56.000	56.000	1.540.054	1.540.054
138 m2	1	69.000	69.000	1.897.566	1.897.566
	144		4.545.000		124.991.869