

Andelsboligforeningen

EIGI

Årsrapport for 2024

9. regnskabsår

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2025**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	22
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025	24

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

EIGI

CVR-nr. 37 29 36 79

Adresse

Egilsgade 2 – 20

Gunløgsgade 1 - 19

Islands Brygge 25 - 27

Isafjordsgade 6 - 8

2300 København S

Bestyrelse

Pia Saaek (Formand)

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røyggaard

Eva Sørensen

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Lyngbyvej 28, 2.tv.

2100 København Ø

Tlf.nr. 35 354 300

Revisor

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11

2100 København Ø

Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen **EIGI**.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2025

Bestyrelse

Pia Saaek

Jørgen Thyregod

Jesper Andersen

Per Røyggaard

Eva Sørensen

Administratorerklæring

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

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen EIGI

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2025 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 26. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 32071

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen EIGI for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivinger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i

Anvendt regnskabspraksis

årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korregeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
2	Boligafgift	12.475.722	12.630.400	12.466.877
3	Lejeindtægter	4.759.677	4.808.900	4.788.056
4	Øvrige indtægter	13.039	40.000	36.730
		<u>17.248.438</u>	<u>17.479.300</u>	<u>17.291.663</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	1.179.538	1.179.500	1.147.412
	Elforbrug	136.033	150.000	122.064
	Vandforbrug, lejere	18.889	50.000	102.324
	Renovation	672.741	690.000	753.436
5	Forsikringer og abonnementer	316.945	280.000	273.284
6	Renholdelse og udenomsarealer	938.444	975.000	947.534
7	Personaleomkostninger	174.235	180.000	175.794
8	Administrations- og foreningsomkostninger	913.205	995.000	946.493
9	Vedligeholdelse, løbende	559.256	1.000.000	731.106
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5.001.040	7.500.000	1.055.465
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	98.644	100.000	97.250
		<u>10.008.970</u>	<u>13.099.500</u>	<u>6.352.162</u>
	Resultat før finansielle poster	7.239.468	4.379.800	10.939.501
	Finansielle indtægter	36.205	0	4.325
11	Finansielle omkostninger	-4.578.855	-4.578.855	-4.647.598
	Resultat før skat	2.696.818	-199.055	6.296.228
12	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>2.696.818</u>	<u>-199.055</u>	<u>6.296.228</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	2.696.818	-199.055	6.296.228
	Disponeret i alt	<u>2.696.818</u>	<u>-199.055</u>	<u>6.296.228</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.696.818	-199.055	6.296.228
	Salg af lejeboliger	2.064.745	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	-4.058.039	-4.058.039	-4.029.234
		<u>703.524</u>	<u>-4.257.094</u>	<u>2.266.994</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København		
13	Dagsværdi pr. 31. december 2024	649.500.000	643.300.000
	Anlægsaktiver i alt	649.500.000	643.300.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	79.028	84.212
14	Tilgodehavender	204.887	152.854
	Forudbetalte omkostninger	339.852	297.839
		623.767	534.905
15	Likvide beholdninger	13.799.610	15.043.689
	Omsætningsaktiver i alt	14.423.377	15.578.594
	Aktiver i alt	663.923.377	658.878.594

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Egenkapital		
	Andelsindskud	49.089.600	48.627.600
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	264.483.879	258.283.879
	Overført resultat mv.	-63.682.782	-92.937.290
		<u>249.890.697</u>	<u>213.974.189</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	56.858.637	81.813.582
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	15.000.000	15.000.000
	Andre reserver	<u>71.858.637</u>	<u>96.813.582</u>
	Egenkapital	<u>321.749.334</u>	<u>310.787.771</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
16	Prioritetsgæld	334.017.546	338.104.602
		<u>334.017.546</u>	<u>338.104.602</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
16	Kortfristet andel af prioritetsgæld	4.087.056	4.058.039
17	Varmeregnskab	605.057	663.328
18	Vandregnskab	100.227	51.832
	Mellemregning, overdragelser af andele	0	2.090.244
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	1.373.864	1.480.985
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	970.977	936.393
19	Øvrig gæld	1.019.316	705.400
		<u>8.156.497</u>	<u>9.986.221</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>342.174.043</u>	<u>348.090.823</u>
	Passiver i alt	<u>663.923.377</u>	<u>658.878.594</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2024	2023
Andele boliger	16.183	2.800	45.312.400	45.312.400
Andele erhverv	152	2.800	425.600	425.600
Solgt i årets løb	165	2.800	462.000	0
Knopskydning i tagetagen	1.032	2.800	2.889.600	2.889.600
Usolgte andele boliger	1.779		0	0
	19.311		49.089.600	48.627.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			258.283.879	254.483.879
Årets opskrivning			6.200.000	3.800.000
Årets nedskrivning			0	0
			264.483.879	258.283.879
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-92.937.290	-132.197.743
Tillægsværdi nye andele			1.602.745	0
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)			24.954.945	32.964.225
Overført restandel af årets resultat			2.696.818	6.296.228
			-63.682.782	-92.937.290
Egenkapital før andre reserver			249.890.697	213.974.189
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			81.813.582	114.777.807
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			-24.954.945	-32.964.225
			56.858.637	81.813.582
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo			15.000.000	15.000.000
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			15.000.000	15.000.000
Andre reserver i alt			71.858.637	96.813.582
Egenkapital i alt			321.749.334	310.787.771

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024 (fastholdelse af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	385.016.121
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31.12.2019, fastholdt værdi	567.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	205.000.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($119,9 / 98,2 * 205.000.000$)	250.300.407

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **321.749.334**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -71.858.637

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor (fastholdt værdi)	567.000.000	
Bogført værdi	<u>-649.500.000</u>	<u>-82.500.000</u>
		167.390.697

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	338.104.602	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-268.813.299</u>	<u>69.291.303</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **236.682.000**

Andelsindskud 49.089.600

Andelskroneværdi pr. 31. december 2024 pr. indskudt andelskrone kr. 2.800 4,8214

Bestyrelsen foreslår andelskroneværdien fastsat til kr. 2.800 x 4,6429 13.500

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Peter Sand fra Wiborg+ Partnere.

Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%. Valuarvurderingen er indhentet den 9. marts 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 567.000.000. Valuarvurderingen er 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.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelskronen pr. indskudt andelskvm har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	13.500
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	12.500
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	11.200
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	10.800
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	9.500

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2024	2024	2023
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	11.047.705	11.185.200	10.732.094
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	195.128	195.200	195.128
Moderniseringstillæg	1.232.889	1.250.000	1.539.655
	<u>12.475.722</u>	<u>12.630.400</u>	<u>12.466.877</u>
Moderniseringstillægget for andelshaverne betales fuldt ud til og med den 31. december 2018 hvorefter "moderniseringstilæggene" i de følgende 10 år fra den 1. januar 2019 aftrappes med 1/10 hvert år, således at der fra den 1. januar 2028 ikke længere betales "moderniseringstillæg" i ejendommen for andelshaverne. I takt med, at disse "moderniseringstillæg" aftrappes, vil basisboligafgiften tilsvarende blive forhøjet, således at andelsboligforeningens budget til enhver tid balancerer.			
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	1.454.146	1.477.000	1.475.840
Tomgangsleje, boliger	-51.868	0	0
Lejeindtægter, erhverv	3.611.264	3.330.900	3.500.661
Tomgangsleje, erhverv	-255.766	0	-189.936
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	32.017	1.000	20.970
Tomgangsleje, kælder og loftsrum	-30.116	0	-19.479
	<u>4.759.677</u>	<u>4.808.900</u>	<u>4.788.056</u>
4. Øvrige indtægter			
Erhvervsmæssig indtægt ved varmeregnskab	0		26.777
Indtægtesført fraflyttere	5.056		0
Regulering, depositum	0		6.263
Diverse indtægter	7.983		3.690
	<u>13.039</u>	<u>40.000</u>	<u>36.730</u>
5. Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	306.903	269.000	263.747
Arbejdsskadeforsikring	5.488	6.000	5.328
Netbanksforsikring	4.554	5.000	4.209
	<u>316.945</u>	<u>280.000</u>	<u>273.284</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2024	2024	2023
6. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtbureau	900.000	920.000	900.000
Vinduespolering	10.500	0	0
Rengøringsartikler mv.	7.694	10.000	8.409
Skadedyrsbekæmpelse	20.250	40.000	36.500
Salt til glatføre	0	5.000	2.625
	<u>938.444</u>	<u>975.000</u>	<u>947.534</u>
7. Personaleomkostninger			
Lønninger (gårdmand)	160.169	162.000	159.491
Sociale omkostninger, ATP	3.511	4.000	3.428
Regulering feriepengeforpligtelse	7.308	10.000	9.706
Gaver	3.247	4.000	3.169
	<u>174.235</u>	<u>180.000</u>	<u>175.794</u>
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	419.871	425.000	417.741
Andet administrationshonorar	0	6.000	0
Revision og regnskab	59.500	59.500	57.800
Anden assistance revisor, generalforsamling, den nye grundværdi	27.750	0	3.125
Kontorhold, mv.	699	5.000	688
Porto og gebyrer	12.942	15.000	10.964
Nets/mastercard opkrævninger 2022-2024	59.040	0	0
Korrektion af varme- og vandregnskab	0	0	29.105
Varme- og vandregnskabshonorar	59.759	80.000	55.735
Administrationsomkostninger	<u>639.561</u>	<u>590.500</u>	<u>575.158</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2024	2024	2023
8. Administrations- og foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	6.384	20.000	11.085
Annoncering i Bryggebladet	960	1.000	960
IT og bredbånd	3.768	4.525	3.588
Bestyrelsesgodtgørelser	15.800	11.850	11.850
Bestyrelseshonorar	120.000	120.000	120.000
ABF-kontingent	16.522	20.000	15.834
Omkostninger ifm. salg fra leje til andel	20.750	0	0
Valuarvurdering	50.000	50.000	50.000
Forbrugsafgifter, tomgang	39.460	50.000	45.698
Bryggenet (medtaget i 2023)	0	115.000	112.320
Diverse omkostninger	0	12.125	0
Foreningsomkostninger	273.644	404.500	371.335
I alt	913.205	995.000	946.493
9. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	750		55.500
Maler	38.550		20.387
Tømrer og snedker	29.125		156.189
Elektriker	86.457		107.221
Blikkenslager	40.210		119.457
VVS-varmeinstallationer	63.023		59.241
Låsesmed	11.567		52.602
Kloak	211.392		11.009
Garmester	62.806		55.450
Haveanlæg	15.376		55.495
Hvidevarer	0		13.555
Teknikerhonorar	0		25.000
Budgetteret vedligeholdelse		1.000.000	
	559.256	1.000.000	731.106

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2024	2024	2023
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
El-installation, lys på opgange og udskift af stofledninger	34.554		778.965
Installationer vand og varme	0		276.500
Maling af opgange	4.850.748	5.000.000	0
Maling af hoveddøre	0	500.000	0
Linoleum på trapperne	0	2.000.000	0
Vinduer og facade	78.050		0
Branddør	37.688		0
	<u>5.001.040</u>	<u>7.500.000</u>	<u>1.055.465</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	4.578.855	4.578.855	4.643.383
Øvrige renter, kreditorer	0	0	4.215
	<u>4.578.855</u>	<u>4.578.855</u>	<u>4.647.598</u>
12. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Den skattepligtige indkomst er opgjort og der er skattemæssigt overskud, der modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

13. Ejendommen matr. nr. 85 Amagerbros Kvarter, København, Dagsværdi pr. 31. december 2024

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	326.626.098	58.390.023	0	385.016.121
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	326.626.098	58.390.023	0	385.016.121
Opskrivninger primo	258.283.879	0	0	258.283.879
Årets opskrivninger	6.200.000	0	0	6.200.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	264.483.879	0	0	264.483.879
Regnskabsmæssig værdi	591.109.977	58.390.023	0	649.500.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 13. februar 2025 af ejendomsmægler og valuar Peter Sand fra Sand Estate ApS. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 205.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 649.500.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	534 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.750 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.143 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 80,6 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 5,0% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 28,5 mio.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 385.016.121.

Noter til årsrapporten

	2024	2023
14. Tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	4.042	71.150
Udlæg for beboere	166	0
Regninger betalt for anden ejendom	17.343	19.610
Forsikringssager, igangværende	146.794	0
Mellemregning fraflyttere	0	2.545
Afdragsordning	36.542	59.549
	<u>204.887</u>	<u>152.854</u>

15. Likvide beholdninger		
Jyske Bank, lånesag	3.696.910	3.687.690
Jyske Bank, driftskonto	10.095.750	11.352.419
Jyske Bank, foliekonto	6.950	3.580
	<u>13.799.610</u>	<u>15.043.689</u>

16. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Jyske Realkredit, obl.lån 1%	273.941.000	273.941.000	77,8250	213.194.583
2 Jyske Realkredit, kont.lån 0,7923%	44.675.678	45.664.146	85,2960	38.949.690
3 Jyske Realkredit, kont.lån 0,5378%	19.487.924	19.542.565	85,2960	16.669.026
	<u>338.104.602</u>	<u>339.147.711</u>		<u>268.813.299</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Jyske Realkredit, obl.lån 1%	3.835.174	0	0
2 Jyske Realkredit, kont.lån 0,7923%	553.508	2.795.060	2.817.271
3 Jyske Realkredit, kont.lån 0,5378%	190.173	1.262.979	1.269.785
	<u>4.578.855</u>	<u>4.058.039</u>	<u>4.087.056</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
1 Jyske Realkredit, obl.lån 1%	25,00 år	31.12.2028	-
2 Jyske Realkredit, kont.lån 0,7923%	15,00 år	-	-
3 Jyske Realkredit, kont.lån 0,5378%	15,00 år	-	-

Noter til årsrapporten

	2024	2023
17. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	1.676.778	1.657.645
Køb af varme	-1.071.721	-993.891
Uafregnet varmeregskab tidligere år	0	-426
	<u>605.057</u>	<u>663.328</u>
18. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	489.995	430.700
Køb af vand	-389.768	-378.868
	<u>100.227</u>	<u>51.832</u>
19. Øvrig gæld		
Grant Thornton	59.500	57.800
Qvortrup Administration A/S	6.250	0
Forudbetalt boligafgift m.m.	31.625	138.966
Andel Energy og Høfor	275.147	261.910
Bestyrelsesgodtgørelse	15.800	11.850
Netbank dec.	0	351
Bryggenet	0	56.160
"4 * 81 ApS"	75.000	75.000
Lasse Petersen	517.500	0
Strømlinet	1.670	0
A-skat mv.	8.746	16.668
Feriepengeforpligtelse	28.078	19.936
Diverse regninger	0	66.759
	<u>1.019.316</u>	<u>705.400</u>

20. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 338.104.602 er der stillet sikkerhed på kr. 358.388.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 649.500.000.

Lånesagskonto i Jyske Bank, kr. 3.696.910, er pantsat til Jyske Bank primært for al foreningens mellemværende med banken.

Noter til årsrapporten

20. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

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

For de lån der optages i forbindelse med stiftelsen i Jyske Realkredit A/S med pant i foreningens ejendom, hæfter foreningens medlemmer ikke personligt.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for Jyske Realkredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	17.215	17.215	195	17.381
B2 Erhvervsandele, ferieboliger	152	152	2	152
B3 Boliglejemål	1.945	1.945	22	1.779
B4 Erhvervslejemål	2.580	2.580	35	2.580
	<u>21.892</u>	<u>21.892</u>	<u>254</u>	<u>21.892</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre mm.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
B6 I alt	<u>21.892</u>	<u>21.892</u>	<u>254</u>	<u>21.892</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi				x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x	
C3					

D1 Stiftelsesår	2015
D2 Ejendommens opførelsesår	1908

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
-------------------------------------	-----------------

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Ja
--	----

	Kr.	Gns. kr. pr. kvn
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	567.000.000	25.900
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	71.858.637	3.282
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	12,67%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

Noter til årsrapporten

21 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	657	657
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		1.284
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	206	1.400
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	83	817
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	5.560.296	30%
	Øvrige omkostninger	4.448.674	24%
	Finansielle poster, netto	4.542.650	24%
	Afdrag	4.058.039	22%
	I alt	18.609.659	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		72%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns.kr. pr. andel kvm	439	363
		I år	154
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	11.692	9.364
	Valuarvurdering	37.044	29.668
	Anskaffelsessum (kostpris)	21.960	17.587
K1	Foreslået andelsværdi	13.499	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	18.693	
K3	Teknisk andelsværdi	32.193	
	Reserver uden for andelsværdi	8.804	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	21	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	11	48
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	32	82
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)	47%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	230	232
		I år	231

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2025

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2024	2024	2025
Boligafgift incl. moderniseringstillæg	12.435.200	12.280.594	12.427.978
Stigning pr. 1. juni med kr. 20 pr.m2 pr. år	0	0	204.552
Boligafgifter, erhverv (ferieboliger)	195.200	195.128	195.200
Lejeindtægter, boliger	1.477.000	1.402.278	1.398.476
Lejeindtægter, erhverv	3.330.900	3.355.498	3.358.440
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	1.000	1.901	1.000
Øvrige indtægter	40.000	13.039	40.000
Indtægter i alt	17.479.300	17.248.438	17.625.646
Udgifter			
Ejendomsskatter	1.179.500	1.179.538	1.312.530
El-forbrug	150.000	136.033	150.000
Fælles vandforbrug	50.000	18.889	50.000
Renovation	690.000	672.741	732.000
Forsikringer og abonnementer	280.000	316.945	350.000
Anden renholdelse	975.000	938.444	975.000
Personaleomkostninger	180.000	174.235	200.000
Administrations- og foreningsomkostninger	875.000	793.205	875.000
Bestyrelseshonorar	120.000	120.000	120.000
Vedligeholdelse	1.000.000	559.256	1.000.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7.500.000	5.001.040	4.500.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	100.000	98.644	100.000
	13.099.500	10.008.970	10.364.530
Renteudgifter, prioritetslån	4.578.855	4.578.855	4.533.563
Renteindtægter, bank	0	-36.205	-40.000
Udgifter i alt	17.678.355	14.551.620	14.898.093
Årets resultat	-199.055	2.696.818	2.727.553
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud og merværdier ved salg af andele	0	2.064.745	0
Afdrag på prioritetsgæld	-4.058.039	-4.058.039	-4.087.056
Ændring i arbejdskapitalen	-4.257.094	703.524	-1.359.503
Arbejdskapital primo	9.650.000	9.650.412	10.354.000
Arbejdskapital ultimo	5.392.906	10.353.936	8.994.497
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver (ekskl. Grundejernes Investeringsfond)		14.423.377	
Kortfristet gæld (ekskl. kortfristet andel af prioritetgæld)		-4.069.441	
		<u>10.353.936</u>	