

Andelsboligforeningen Maltahus I

Elbagade 34-40/Grækenlandsgade 13-21/Parmagade 33-
41/Maltagade 16-20, 2300 København S
CVR-nr. 10 50 86 14

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 30

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Maltahus I
Elbagade 34-40/Grækenlandsgade 13-21/Parmagade 33-41/Maltagade 16-20
2300 København S
Matr.nr. Sundbyøster København, 3585 m.fl.

Hjemsted: København Kommune
CVR-nr.: 10 50 86 14
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse

Pierre Johan Le Dous, formand
Frederik Højrup Clausen
Britha Rasmussen
Tanja Petersen
Sika Skytte Pedersen

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg
Telefon: 38 16 11 25
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for Andelsboligforeningen Maltahus I.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 12. november 2024

Bestyrelse

Pierre Johan Le Dous
Formand

Frederik Højrup Clausen

Britha Rasmussen

Tanja Petersen

Sika Skytte Pedersen

Som administrator i Andelsboligforeningen Maltahus I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24.

København S, den 12. november 2024

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Maltahus I**Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Maltahus I for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 30. juni 2020 i henhold til valuarvurdering af 30. juni 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. september 2024. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdi-vurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 30. september 2023 og 1. oktober 2022, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020.

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 andelsboligforeningen 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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 ledelsen 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.

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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 den øverste ledelse 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.

Køge, den 12. november 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note	2023/24 DKK	Ikke revideret budget		2022/23 DKK
		2023/24 DKK	2024/25 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	4.963.726	4.866.500	5.255.700	4.866.170
2 Lejeindtægter, beboelse	41.244	41.200	41.300	41.000
3 Andre indtægter	8.470	0	0	34.505
Indtægter i alt	5.013.440	4.907.700	5.297.000	4.941.675
4 Vedligeholdelse, løbende	-526.882	-730.500	-730.500	-391.679
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-4.246.403	0	-3.000.000	-1.897.135
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.346	-2.300	-2.300	-2.346
6 Ejendomsskat og forsikringer	-680.200	-677.000	-784.000	-619.079
7 Forbrugsafgifter	-767.536	-875.000	-875.000	-840.334
8 Renholdelse	-614.215	-593.400	-613.000	-590.417
9 Administrationsomkostninger	-487.536	-531.800	-417.500	-503.230
10 Foreningsomkostninger	-169.613	-187.200	-219.200	-148.188
11 Antenneregnskab	-15.265	0	0	-14.092
Omkostninger i alt	-7.509.996	-3.597.200	-6.641.500	-5.006.500
Resultat før finansielle poster	-2.496.556	1.310.500	-1.344.500	-64.825
12 Finansielle indtægter	15.279	0	0	41.029
13 Finansielle omkostninger	-392.604	-299.500	-675.600	-306.039
Finansielle poster i alt	-377.325	-299.500	-675.600	-265.010
Årets resultat	-2.873.881	1.011.000	-2.020.100	-329.835

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Overført til "vedligeholdelse af ejendommen"	0	93.000	0	0
Overført til "Andre reserver" i alt	0	93.000	0	0
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	937.536	918.000	1.074.700	911.378
Overført restandel af årets resultat	-3.811.417	0	-3.094.800	-1.241.213
Overført til "Overført resultat" i alt	-2.873.881	918.000	-2.020.100	-329.835
I alt	-2.873.881	1.011.000	-2.020.100	-329.835

Note	AKTIVER	30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
14	Ejendom	199.200.000	199.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	199.200.000	199.200.000
	Anlægsaktiver i alt	199.200.000	199.200.000
15	Tilgodehavende hos beboere	19.691	26.182
16	Andre tilgodehavender	82.508	0
17	Periodeafgrænsningsposter	398.698	402.848
	Tilgodehavender i alt	500.897	429.030
18	Likvide beholdninger	10.853.126	4.566.034
	Omsætningsaktiver i alt	11.354.023	4.995.064
	Aktiver i alt	210.554.023	204.195.064

		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	50.936	50.936
	Reserve for opskrivninger	133.079.979	133.079.979
	Overført resultat	10.146.742	2.608.646
	Egenkapital før andre reserver	143.277.657	135.739.561
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	31.246.838	41.658.815
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.184.322	1.184.322
	Andre reserver i alt	32.431.160	42.843.137
	Egenkapital i alt	175.708.817	178.582.698
21	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	28.531	26.185
	Hensatte forpligtelser i alt	28.531	26.185
22	Gæld til realkreditinstitutter	31.189.855	23.639.104
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.189.855	23.639.104
22	Gæld til realkreditinstitutter	1.074.680	917.967
	Modtagne forudbetalinger og deposita	557.455	552.755
23	Leverandører af varer og tjenesteydelser	867.181	110.966
24	Anden gæld	1.127.504	365.389
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.626.820	1.947.077
	Gældsforpligtelser i alt	34.816.675	25.586.181
	Passiver i alt	210.554.023	204.195.064
25	Eventualforpligtelser		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Beregning af andelsværdi		
28	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital reserver) i alt	Reserveret til imødegåelse uden værdiforring lse af ejendommen	Reserveret til af Reserveret til vedligeholdel se af ejendommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23							
Saldo pr. 01.10.22	50.936	133.079.979	-403.960	132.726.955	45.001.256	1.184.322	178.912.533
Regulering andre reserver	0	0	3.342.441	3.342.441	-3.342.441	0	0
Årets resultat	0	0	-329.835	-329.835	0	0	-329.835
Saldo pr. 30.09.23	50.936	133.079.979	2.608.646	135.739.561	41.658.815	1.184.322	178.582.698
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24							
Saldo pr. 01.10.23	50.936	133.079.979	2.608.646	135.739.561	41.658.815	1.184.322	178.582.698
Regulering andre reserver	0	0	10.411.977	10.411.977	-10.411.977	0	0
Årets resultat	0	0	-2.873.881	-2.873.881	0	0	-2.873.881
Saldo pr. 30.09.24	50.936	133.079.979	10.146.742	143.277.657	31.246.838	1.184.322	175.708.817

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgift - medlemmer	4.946.482	4.849.500	5.237.400	4.849.490
Kælderleje - medlemmer	17.244	17.000	18.300	16.680
I alt	4.963.726	4.866.500	5.255.700	4.866.170

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	41.244	41.200	41.300	41.000
I alt	41.244	41.200	41.300	41.000

3. Andre indtægter

Overdragelsesgebyr	2.700	0	0	2.400
Påkravsgebyrer	1.570	0	0	4.705
Ventelistegebyr	3.100	0	0	5.000
Indtægtsført fraflyttere	1.100	0	0	14.975
Indtægtsført forsikringssager	0	0	0	7.425
I alt	8.470	0	0	34.505

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24 DKK	2023/24 DKK	2024/25 DKK	2022/23 DKK
4. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	6.151	0	0	17.694
Murer	0	0	0	143.250
Tømrer	4.375	0	0	0
Blikkenslager og VVS	368.719	0	0	175.136
Elektriker	14.238	0	0	8.665
Gårdlauget Maltahus I	2.418	0	0	7.208
Låseservice	13.122	0	0	13.931
Tilsyn og overvågning af varmecentral	0	32.500	32.500	0
Tilsyn og overvågning af kloak samt rottespærre	0	48.000	48.000	0
Anden vedligeholdelse	117.859	0	0	25.795
Budget	0	650.000	650.000	0
I alt	526.882	730.500	730.500	391.679

5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udskiftning af vinduer og altandøre	0	0	0	-2.538
Kloakarbejde	193.300	0	0	1.099.673
Renovering varmecentral	0	0	0	800.000
Facaderenovering	3.904.353	0	0	0
Projekt bærejern	148.750	0	0	0
Budget	0	0	3.000.000	0
I alt	4.246.403	0	3.000.000	1.897.135

6. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	476.365	467.000	524.000	466.568
Forsikringer	203.835	210.000	260.000	152.511
I alt	680.200	677.000	784.000	619.079

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

7. Forbrugsafgifter

El	54.219	75.000	75.000	78.133
Vand	280.667	300.000	300.000	282.355
Renovation m.v.	432.650	500.000	500.000	479.846
I alt	767.536	875.000	875.000	840.334

8. Renholdelse

Løn til vicevært, inkl. feriepenge	325.676	323.000	326.000	323.053
Sociale ydelser	4.242	4.400	4.400	4.332
Trappevask	263.438	258.000	268.600	253.305
Bortkørsel af affald	749	0	0	0
Snerydning	2.595	4.000	4.000	0
Anden renholdelse	17.515	4.000	10.000	9.727
I alt	614.215	593.400	613.000	590.417

9. Administrationsomkostninger

Administration	334.235	368.000	197.200	353.157
Revision og regnskabsmæssig assistance	49.300	50.800	49.300	49.300
Varmeregnskabshonorar	48.623	48.000	52.000	48.105
Bankgebyr og andre gebyrer	3.399	3.000	4.000	2.924
PBS-gebyrer	13.345	12.000	15.000	12.483
Tilsyn/rådgivning	37.884	50.000	50.000	37.261
Andre administrationsomkostninger	750	0	50.000	0
I alt	487.536	531.800	417.500	503.230

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
10. Foreningsomkostninger				
Valuarvurdering	0	37.700	37.700	0
Repræsentation	4.198	6.000	6.000	6.528
Bestyrelseshonorar	115.000	100.000	127.000	100.000
Telefongodtgørelse	8.700	9.000	9.000	8.600
Telefon	0	0	0	4.328
Internet	6.619	5.500	6.500	4.203
Møder og generalforsamling	14.053	10.000	14.000	8.137
Kontorartikler og kopiering	13.527	10.000	10.000	8.209
Kørselsgodtgørelse	607	1.000	1.000	484
Ejendommens andel i varmeudgift	6.909	8.000	8.000	6.949
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	0	750
I alt	169.613	187.200	219.200	148.188

11. Antenneregnskab

Indbetalinger	-467.310	0	0	-471.942
Afholdte udgifter	482.575	0	0	486.034
I alt	15.265	0	0	14.092

12. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	14.200	0	0	41.029
Renteindtægter i øvrigt	1.079	0	0	0
I alt	15.279	0	0	41.029

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
13. Finansielle omkostninger				
Renter, realkreditinstitutter	347.808	299.500	675.600	306.039
Renter, bankkonto	3	0	0	0
Låneomkostninger	44.793	0	0	0
I alt	392.604	299.500	675.600	306.039

	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
14. Ejendom		
Kostpris pr. 01.10	66.120.021	66.120.021
Kostpris pr. 30.09.24	66.120.021	66.120.021
Opskrivninger pr. 01.10	133.079.979	133.079.979
Opskrivninger pr. 30.09.24	133.079.979	133.079.979
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	199.200.000	199.200.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	131.000.000	131.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi 30. juni 2020 på baggrund af en valuarvurdering af 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Joanna Nieslowska og Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,5% (DCF-model).

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

15. Tilgodehavende hos beboere

Restancer	5.779	22.259
Fraflyttere	13.912	3.923
I alt	19.691	26.182

	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
--	-----------------	-----------------

16. Andre tilgodehavender

Forsikringssager	82.508	0
I alt	82.508	0

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt YouSee	97.000	96.750
Forudbetalt energimærke (rest 6 år)	17.100	19.950
Forudbetalt ejendomsskat og renovation	233.123	240.769
Forudbetalt forsikring	34.788	27.842
Forudbetalt Verdens TV	16.687	17.537
I alt	398.698	402.848

18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.09.24	Indestående 30.09.23
Kassebeholdning	524	3.377
Danske Bank A/S, erhvervskonto	4.852.602	4.562.657
Danske Bank A/S, aftalekonto	2.000.000	0
Danske Bank A/S, aftalekonto	2.000.000	0
Danske Bank A/S, aftalekonto	2.000.000	0
I alt	10.853.126	4.566.034

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK

19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.10	41.658.815	45.001.256
Regulering andre reserver	-10.411.977	-3.342.441
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 30.09.24	31.246.838	41.658.815

20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.10	1.184.322	1.184.322
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30.09.24	1.184.322	1.184.322

21. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse pr. 01.10	26.185	23.839
Årets hensættelse	2.346	2.346
Hensættelse pr. 30.09.24	28.531	26.185

22. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 30.09.24	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.24	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.23
Realkredit Danmark, lån 020: Kontantlån 0,5 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	24.457.000	76,33	25 år	0,7776%	269.355	748.241	0	16.548.649	20.950.127	21.698.368
Realkredit Danmark, lån 021: Kontantlån 0,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	3.489.000	83,20	15 år	0,4716%	25.760	169.726	0	2.319.811	2.688.977	2.858.703
Realkredit Danmark, lån 022: Kontantlån 4,0 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	8.645.000	99,72	30 år	4,1276%	52.693	19.569	0	8.733.851	8.625.431	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt					347.808	937.536	0	27.602.311	32.264.535	24.557.071

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	32.264.535	1.074.680	31.189.855	26.758.169
I alt	32.264.535	1.074.680	31.189.855	26.758.169

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK

23. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	52.300	52.300
Kreditorer	792.497	8.666
Øvrige skyldige omkostninger	22.384	50.000
I alt	867.181	110.966

24. Anden gæld

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	478.265	486.986
Afholdte udgifter til opvarmning	-230.939	-233.601
Varmeefterbetaling	-1.011	-3.674
Varmeregnskab i alt	246.315	249.711
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	21.773	47.242
ATP og andre sociale ydelser	1.832	874
Lønninger, st. bededagstillæg	567	0
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	24.172	48.116
Andelsoverdragelse m.v.	788.795	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	2.242	0
Mellemregning med andelshavere	60.000	62.762
Vurderingshonorar	5.980	4.800
Øvrig anden gæld i alt	857.017	67.562
Anden gæld, kortfristet i alt	1.127.504	365.389

25. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 36.591.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 7:

	30.09.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	143.277.657
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.264.535
Prioritetsgæld, kursværdi	-27.602.311
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	4.662.224
Samlet andelsværdi	147.939.881
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2020.	
Fordeingstal er m2	9.323
Værdi pr. m2 - 138.292.385/9.323	15.868,27
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 27. november 2023)	15.368,27

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm	
		30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23
B1	Andelsboliger	150	150	9.251	9.251
B2	Erhvervsandele	1	1	141	141
B3	Boliglejemål	1	1	51	51
B4	Erhvervslejemål	1	1	49	49
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	1	40	40
B6	Andelsboliger i alt	154	154	9.532	9.532

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
IR

D1 Foreningens stiftelsesår:
1960.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1934.

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: IR		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.		
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

				DKK pr. kvm	
		30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	199.200.000	199.200.000	20.898	20.898
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	32.431.160	42.843.137	3.402	4.495
				30.09.24	30.09.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			16	22
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			83	87
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	436.455	404.124	558	516
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	3.439	3.430	4	4

28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.24	30.09.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	15.752	15.250
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.498	2.192
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	18.250	17.442

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	-306	-35	116
R	Årets afdrag	100	97	96

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	55	41	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	445	199	34
M3	Vedligeholdelse i alt	500	240	74

29. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

29. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2024

		<u>30/9 2024</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	19.700	
Andre tilgodehavender	82.500	
Forudbetalte omkostninger	398.700	
Likvide beholdninger	<u>10.853.100</u>	11.354.000
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	246.300	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	28.500	
Beboerkonto	851.000	
Øvrig gæld	897.500	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>1.184.300</u>	<u>3.207.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2024		<u><u>8.146.400</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2023		3.308.100
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	4.700	
Optagelse af lån	<u>8.645.000</u>	<u>8.649.700</u>
		11.957.800
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>3.811.400</u>	<u>3.811.400</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2024		<u><u>8.146.400</u></u>
Likviditetsudvikling i budget 2024/25:		
Budget 2024/25 (ekskl. næste års afdrag)		-2.020.100
Næste års afdrag		<u>-1.074.700</u>
LIKVIDITET ULTIMO 2024/25		<u><u>5.051.600</u></u>