



A/B Gl. Frederiksborgvej
Bymose Park 14 - 20 og 25 - 57, 3200 Helsingør
CVR-nr. 29 87 45 30

Årsrapport for 2024

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 27

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

A/B Gl. Frederiksborgvej c/o
Kasserer Sonja Pedersen
Bymose Park 14 - 20 og 25 - 57
3200 Helsingør
Matr.nr. 8na Helsingør By, Helsingør

Hjemsted: Gribskov Kommune
CVR-nr.: 29 87 45 30
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Benny Nicolaisen, formand
Sonja Pedersen, kasserer
Ib Kristensen, næstformand
Finn Motensen, medlem
Kirsten Nielsen, medlem

Revision

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for A/B Gl. Frederiksborgvej.

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. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 3. marts 2025

Bestyrelse

Benny Nicolaisen

Formand

Finn Motensen

Bestyrelsesmedlem

Sonja Pedersen

Kasserer

Kirsten Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Ib Kristensen

Næstformand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Gl. Frederiksborgvej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gl. Frederiksborgvej for regnskabsåret 01.01.24-31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hillerød, den 3. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jeanette Vetlov

Reg. revisor

MNE-nr. mne17153

	Ikke revideret budget		
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	1.621.848	1.621.848	1.574.946
Andre lejeindtægter	6.000	8.875	5.850
Indtægter i alt	1.627.848	1.630.723	1.580.796
Vedligeholdelse, løbende	-40.000	-5.265	-68.632
Ejendomsskat og forsikringer	-167.270	-170.474	-151.980
Fælleshus og fællesarealer	-140.500	-79.485	-96.200
Administrationsomkostninger	-47.420	-50.436	-36.693
Omkostninger i alt	-395.190	-305.660	-353.505
Resultat før finansielle poster	1.232.658	1.325.063	1.227.291
Finansielle indtægter	6.000	6.793	6.364
Finansielle omkostninger	-1.207.000	-1.229.954	-1.205.806
Finansielle poster i alt	-1.201.000	-1.223.161	-1.199.442
Årets resultat	31.658	101.902	27.849

Forslag til resultatdisponering

Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom	0	0	-60.825
Overført restandel af årets resultat	31.658	101.902	88.674

Note				
	I alt	31.658	101.902	27.849

1

2

3

4 5

6

AKTIVER

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK
Ejendom	27.962.273	27.962.273
Materielle anlægsaktiver i alt	27.962.273	27.962.273
Anlægsaktiver i alt	27.962.273	27.962.273
Andre tilgodehavender	788	1.611
Periodeafgrænsningsposter	15.500	13.359
Tilgodehavender i alt	16.288	14.970
Likvide beholdninger	1.696.598	1.599.977
Omsætningsaktiver i alt	1.712.886	1.614.947
Aktiver i alt	29.675.159	29.577.220
		Balance

Note

7



8

9

Note

PASSIVER

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Indskudskapital	5.512.301	5.512.301
Overført resultat	-1.500.848	-1.816.604
Egenkapital før andre reserver	4.011.453	3.695.697
10 10 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	741.377	741.377
Andre reserver i alt	741.377	741.377
11 12 Egenkapital i alt	4.752.830	4.437.074
Gæld til realkreditinstitutter	23.485.000	23.485.000
Renteswap	1.399.316	1.613.170
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.884.316	25.098.170
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.200	30.093
Anden gæld	5.965	11.883
Periodeafgrænsningsposter	1.848	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	38.013	41.976
Gældsforpligtelser i alt	24.922.329	25.140.146
Passiver i alt	29.675.159	29.577.220
13 Eventualforpligtelser		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Fordeling af andelsværdi m.v.		

17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført	Andelskrone	Reserveret	Egenkapital resultat i alt
			(egenkapital vedligeholde	til uden	
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	5.512.301	-1.816.604	3.695.697	741.377	4.437.074
Kursregulering af basisværdi på swap	0	213.854	213.854	0	213.854
Årets resultat	0	101.902	101.902	0	101.902
Saldo pr. 31.12.24	5.512.301	-1.500.848	4.011.453	741.377	4.752.830

	Ikke revideret budget 2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK
1. Andre lejeindtægter			
Lejeindtægt, fælleslokale	6.000	8.875	5.850
I alt	6.000	8.875	5.850
2. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation ejendom	40.000	5.265	68.632
I alt	40.000	5.265	68.632
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter og renovation	120.270	120.811	120.263
Forsikringer	47.000	49.663	31.717
I alt	167.270	170.474	151.980
4. Fælleshus og fællesarealer Møder mv.	12.000	5.936	6.452
Elforbrug	25.000	6.090	1.681
Varme og vand	20.000	23.270	19.009
Småanskaffelser	10.000	8.450	10.617
Vedligeholdelse	70.000	32.495	55.074

Brændstof	3.500	3.244	3.367
I alt	140.500	79.485	96.200

Ikke revideret
budget

2024

2024

2023

DKK

DKK

DKK

5. Administrationsomkostninger

EDB-udgifter	4.400	3.929	3.391
Kontorartikler, porto m.v.	1.000	1.279	699
Forsikringer	1.900	1.841	1.841
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	27.125	22.875
Revisor, rest sidste år	0	1.125	0
Porto og gebyrer	1.100	1.247	1.061
Kontingent, ABF	5.500	4.840	4.640
Gaver og blomster	1.000	425	500
Kabel TV	8.520	8.625	1.686
I alt	47.420	50.436	36.693

6. Finansielle omkostninger

Renter, renteswap	349.000	209.259	302.776
Renter, realkredit	858.000	1.020.695	903.030
I alt	1.207.000	1.229.954	1.205.806

7. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	27.561.619	27.561.619
Forbedringer	400.654	400.654

Kostpris pr. 31.12.24	27.962.273	27.962.273
-----------------------	------------	------------

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	27.962.273	27.962.273
------------------------------------	------------	------------

Den nettoprisregulerede offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober udgør	46.397.149	45.778.004
---	------------	------------

	31.12.24	31.12.23
--	----------	----------

	DKK	DKK
--	-----	-----

8. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	788	1.611
-----------------------	-----	-------

I alt	788	1.611
-------	-----	-------

9. Likvide beholdninger

	Indestående	Indestående
Beløb i DKK	31.12.24	31.12.23

Nykredit 8117 1541 271	1.696.598	1.599.977
------------------------	-----------	-----------

I alt	1.696.598	1.599.977
-------	-----------	-----------

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Restløbetid	og bidrag Ikke revideret budget 2024	Renter Kursværdi 31.12.24	Regnskabsmæssig værdi	Regnskabsmæssig værdi
					31.12.24	31.12.23
Nykredit, Cibur3 lån, variabel rente, afdragsfrit	23.485.000	18 år 6 mdr.	1.020.695	23.578.940	23.485.000	23.485.000
Renteswap		2 år 6 mdr.	209.259	1.399.316	1.399.316	1.613.170
I alt			1.229.954	24.978.256	24.884.316	25.098.170

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi		
	31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	23.485.000	0	23.485.000
Renteswap	1.399.316	0	1.399.316
I alt	24.884.316	0	24.884.316

Foreningen har pr. 27.03.13 indgået renteswap-aftale (Nykredit Kredit Cibur 3-lån) på DKK 23.485.000. Lånet har variabel rente og er afdragsfrit. Renteswap-aftalen løber til den 30.06.27 og sikrer at renten ikke kan overstige 2% p.a.. Renteswap-aftalen er indgået for at sikre lån med restgæld på DKK 23.485.000. Foreningen har i regnskabsåret udgiftsført renter på i alt DKK 209.259 vedrørende renteswap-aftalen.

Basisværdien af renteswappen udgør pr. 31. december 2024 kr. -.1.399.316. Værdien er en forpligtelse ved infrielse pr. 31. december 2024. Værdien er medtaget i regnskabet under langfristet gæld.

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig revisor	24.000	23.000
Øvrige skyldige omkostninger	6.200	7.093
I alt	30.200	30.093

12. Anden gæld

Forudbetalt boligafgift	5.965	11.883
I alt	5.965	11.883

13. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan DKK 3.579.373 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring i henhold til vedtægternes § 31 stk. 5. Forsikringssummens størrelse udgør t.DKK 15.000.

Andre eventualforpligtelser

Fremover bliver der udført energimærkning ved salg.

14 . 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 23.485.

Der er i ejendommen tinglyst pantsætnings- og salgsforbud, således at ejendommen ikke kan pantsættes eller sælges uden Nykreidt Banks samtykke.

I følge vedtægternes §5 hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 15:

31.12.24

DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	4.011.453
--	-----------

Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-27.962.273
-----------------------------------	-------------

Ejendommen, offentlig ejendomsvurdering (nettoprisreguleret)	46.397.149
--	------------

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.485.000
---------------------------------------	------------

Prioritetsgæld, kursværdi	-23.578.940
---------------------------	-------------

Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	18.340.936
---	------------

Samlet andelsværdi	22.352.389
--------------------	------------

Den samlede indskudskapital udgør i alt	5.512.301
---	-----------

Værdi pr. indskudt andelskrone	4,055
--------------------------------	-------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning 3,884 (vedtaget på ekstraordinær generalforsamlingen d. 27.06 2024)

16. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse		Indskud pr. Antal andelstype andele	Indskud i alt DKK	Andels- værdi pr. andelstype	Andels- værdi i alt
A	Beboelse	9	300.947	2.708.523	1.220.341	10.983.069
B	Beboelse	4	269.697	1.078.788	1.093.622	4.374.488
C	Beboelse	1	269.274	269.274	1.091.906	1.091.906
D	Beboelse	4	243.240	972.960	986.339	3.945.356
E	Beboelse	2	241.378	482.756	978.788	1.957.576

afrunding	0	0	0	0	-6
I alt	20	1.324.536	5.512.301	5.370.996	22.352.389

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal
17.

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

		Antal		BBR-areal, kvm	
		31.12.24	31.12.24	31.12.23	
B1	Andelsboliger	20	1.956	1.956	
B2	Erhvervsandele	0	0	0	
B3	Boliglejemål	0	0	0	
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	22	516	516	
B6	Andelsboliger i alt	42	2.472	2.472	
C1	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien: Det oprindelige indskud				
C2	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift: Boligernes areal (BBR)				
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				
D1	Foreningens stiftelsesår: 1995				
D2	Ejendommens opførelsesår: 2000				

17 .

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

	Ja	Nej
--	----	-----

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
----	--	---

E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Der er pr. 31/12 2024 ingen hæftelser udover tinglyst pantebrevsgæld.
----	---

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Offentlig vurdering.
----	---

	Ja	Nej
--	----	-----

F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X
-----	--	---

		DKK pr. kvm			
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.397.149	38.000.000	18.769	15.372
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	741.377	741.377	300	300
				31.12.24	31.12.23

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	2	2
----	--	---	---

 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

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%	11	10

 17

 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 visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	X for

. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -
 G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens X

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.621.848	1.621.848	829	829
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.24	31.12.23

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

K1	Andelsværdi	11.428	6.970
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	11.866	12.039
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	23.294	19.009
ejendom)?			

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat - 17.

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	52	14	-27
R	Årets afdrag	0	0	0

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	2	28	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2	28	41

18 . Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for 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 tiltrækkelig.

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, herunder renter vedrørende renteswapaftaler.

Finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

18 . Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, renter af eventuel bankgæld, samt betalinger vedrørende indgåede rentesikringsaftaler, renteswap.

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..

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen måles i balancen til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Andelskroneopgørelse

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

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1 A, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

18 . 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

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligehold).

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Andre reserver indgår ikke i andelsværdien.

Kursregulering basisværdi swap indeholder basisværdien af renteswap.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nykredit består af et tilpasningslån. Prioritetsgælden indregnes til pantebrevsrestgæld ultimo året.

Specificerede oplysninger vedrørende prioritetsgæld er oplyst i note 10.

Renteswap-aftaler måles til basisværdi på statusdagen. Værdireguleringer indregnes på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidig pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid. Renteswappen anses for en integreret del af belåningen i foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger forudbetalt boligagift fra andelshavere.

18 . Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Finn Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Sårnummer: 153788b3847a1a4a392a0c8b

P: 80164xxxx

20250804 13538

UTC



Benny Holst Nicolaisen

Bestyrelsesformand

Sårnummer: 538514825411a273276818a

P: 17623xxxx

20250804 14157

UTC



Sonja Annette Pedersen

Kasserer

Sårnummer: 61a1687964ed975919041b246

P: 77241xxxx

20250804 16076

UTC



Ib Louis Kristensen

Næstformand

Sårnummer: 8001b8317495a1a752095a68

P: 17623xxxx

20250804 20810

UTC



Kirsten Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Sårnummer: 032b381554291d1b577197d0

P: 15510xxxx

20250810 09451

UTC



Jeanette Vetlov

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Registreret revisor

På vegne af: Beierholm

Sårnummer: 610b4274a7a08863b209

P: 21298xxxx

20250810 11215

UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden

underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af
vedhæftet dokumentet. certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

underskrifter er

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, [https://
penneo.com/validator](https://penneo.com/validator), eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter