

A/B Glasvej-Frederiksborgvej

Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41, 2400 København NV
CVR-nr. 10 50 79 28

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

This document has esignatur Agreement-ID: 926545phwyR252103102

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 31

Andelsboligforeningen

A/B Glasvej-Frederiksborgvej
Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41
2400 København NV
Matr.nr. 1054 og 1055 Utterslev, København

Hjemsted: København kommune
CVR-nr.: 10 50 79 28
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Bestyrelse

Jens Tolstrup, formand
Katrine Arnfred
Ole Abrahamsen
Benny Herluf Vilhelmsen
Jimmy Martin Kannegaard

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg
Telefon: 38161125
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for A/B Glasvej-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. 30.06.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 2. september 2024

Bestyrelse

Jens Tolstrup
Formand

Katrine Arnfred

Ole Abrahamsen

Benny Herluf Vilhelmsen

Jimmy Martin Kannegaard

Som administrator i A/B Glasvej-Frederiksborgvej skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24. 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. 30.06.24.

København NV, den 2. september 2024

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Til medlemmerne i A/B Glasvej-Frederiksborgvej**Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Glasvej-Frederiksborgvej for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, 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 indvirkningen 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. 30.06.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 30. juni 2023 i henhold til valuarvurdering af 30. juni 2023. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. juni 2024. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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.
- 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 usik-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed 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 2. september 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note	2023/24 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022/23 DKK
		budget 2023/24 DKK	budget 2024/25 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	2.970.925	2.970.900	2.970.900	2.904.392
2 Andre indtægter	10.768	0	0	7.273
Indtægter i alt	2.981.693	2.970.900	2.970.900	2.911.665
3 Vedligeholdelse, løbende	-259.066	-270.000	-250.000	-167.168
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-9.000	0	0	-88.188
5 Ejendomsskat og forsikringer	-600.737	-592.600	-624.700	-592.086
6 Forbrugsafgifter	-393.275	-438.000	-420.200	-388.809
7 Renholdelse	-418.625	-417.000	-446.000	-323.205
8 Administrationsomkostninger	-313.761	-308.700	-297.600	-293.222
9 Foreningsomkostninger	-51.954	-87.000	-65.700	-89.654
Vedligeholdelsesarbejder, terrazzo og kloakarbejder	-91.338	0	0	0
10 Antenneregnskab	-6.871	0	0	-1.665
Omkostninger i alt	-2.144.627	-2.113.300	-2.104.200	-1.943.997
Resultat før af- og nedskrivninger	837.066	857.600	866.700	967.668
Resultat før finansielle poster	837.066	857.600	866.700	967.668
11 Finansielle indtægter	45.249	0	0	0
12 Finansielle omkostninger	-68.264	-68.300	-61.500	-90.381
Finansielle poster i alt	-23.015	-68.300	-61.500	-90.381
Årets resultat	814.051	789.300	805.200	877.287

	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2023/24 DKK	Ikke revideret budget 2024/25 DKK	2022/23 DKK
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Andre reserver":				
Overført til "Andre reserver"	510.600	510.600	510.600	510.600
Anvendt fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-91.338	0	0	-9.498
Overført til "Andre reserver" i alt	419.262	510.600	510.600	501.102
Overført til "Overført resultat":				
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	295.172	295.200	300.800	289.744
Overført restandel af årets resultat	99.617	-16.500	-6.200	86.441
Overført til "Overført resultat" i alt	394.789	278.700	294.600	376.185
I alt	814.051	789.300	805.200	877.287

AKTIVER		30.06.24	30.06.23
Note		DKK	DKK
13	Ejendommen, matr.nr. 1054 og 1055 Utterslev, København Ejendom	108.500.000	108.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		108.500.000	108.500.000
Anlægsaktiver i alt		108.500.000	108.500.000
14	Tilgodehavende hos beboere	34.621	25.049
15	Periodeafgrænsningsposter	132.120	148.804
Tilgodehavender i alt		166.741	173.853
16	Likvide beholdninger	4.245.551	4.679.023
Omsætningsaktiver i alt		4.412.292	4.852.876
Aktiver i alt		112.912.292	113.352.876

	30.06.24	30.06.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	21.869	21.869
Reserve for opskrivninger	90.268.606	90.268.606
Overført resultat	-22.467.119	-25.928.798
Egenkapital før andre reserver	67.823.356	64.361.677
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	36.209.263	39.276.154
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.787.110	2.367.847
Andre reserver festlokale	29.380	29.380
Andre reserver i alt	39.025.753	41.673.381
Egenkapital i alt	106.849.109	106.035.058
17 Gæld til realkreditinstitutter	4.830.070	5.130.835
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.830.070	5.130.835
17 Gæld til realkreditinstitutter	300.764	295.171
Modtagne forudbetalinger og deposita	508.541	496.871
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.247	145.063
19 Anden gæld	360.561	1.249.878
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.233.113	2.186.983
Gældsforpligtelser i alt	6.063.183	7.317.818
Passiver i alt	112.912.292	113.352.876
20 Eventualforpligtelser		
21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22 Beregning af andelsværdi		
23 Fordeling af andelsværdi m.v.		
24 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af Reserveret til værdiforringelse af ejendommen	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	Andre reserver festlokale	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24							
Saldo pr. 01.07.23	21.869	90.268.606	-25.928.798	39.276.154	2.367.847	29.380	106.035.058
Regulering andre reserver	0	0	3.066.891	-3.066.891	419.263	0	419.263
Årets resultat	0	0	394.788	0	0	0	394.788
Saldo pr. 30.06.24	21.869	90.268.606	-22.467.119	36.209.263	2.787.110	29.380	106.849.109

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Boligafgifter, beboelse				
Boligafgifter, medlemmer	1.949.708	1.949.700	1.949.700	1.888.958
Boligafgifter, erhverv	234.183	234.200	234.200	228.400
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	510.600	510.600	510.600	510.600
Garageleje, medlemmer	22.308	22.300	22.300	22.308
Kælder og loftleje, medlemmer	2.646	2.600	2.600	2.646
Indbetalt af medlemmer til altaner	261.480	261.500	261.500	261.480
Årlig besparelse altanlån	-10.000	-10.000	-10.000	-10.000
I alt	2.970.925	2.970.900	2.970.900	2.904.392

2. Andre indtægter

Restancegebyrer	2.568	0	0	3.273
Flyttegebyrer	6.000	0	0	4.000
Andre indtægter	2.200	0	0	0
I alt	10.768	0	0	7.273

3. Vedligeholdelse, løbende

Maler	15.746	0	0	0
Glarmester	980	0	0	0
Murer	2.072	0	0	0
Tømrer	27.834	0	0	6.664
Blikkenslager og VVS	57.974	0	0	32.848
Elektriker	36.035	0	0	61.529
Have- og gårdanlæg	7.342	0	0	8.351
Låseservice	2.812	0	0	7.569
Serviceabonnement/reparation skydeport	35.020	0	0	32.747
Anden vedligeholdelse, cykelskur m.m.	73.251	0	0	17.460
Budget	0	270.000	250.000	0
I alt	259.066	270.000	250.000	167.168

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

4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Faldstammer/kloak	9.000	0	0	78.690
Reparation af passage	0	0	0	6.925
Opgange Frb.vej 37-41	0	0	0	2.573
I alt	9.000	0	0	88.188

5. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	458.866	452.600	465.200	452.530
Forsikringer	141.871	140.000	159.500	139.556
I alt	600.737	592.600	624.700	592.086

6. Forbrugsafgifter

El	39.745	70.000	43.000	66.843
Vand	119.194	150.000	125.000	121.548
Renovation m.v.	234.336	218.000	252.200	200.418
I alt	393.275	438.000	420.200	388.809

7. Renholdelse

ATP og andre omkostninger til social sikring	33.836	4.000	34.000	3.563
Viceværtsservice	378.502	400.000	400.000	306.810
Snerydning	1.298	2.000	2.000	0
Diverse	4.989	11.000	10.000	12.832
I alt	418.625	417.000	446.000	323.205

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24	2023/24	2024/25	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
8. Administrationsomkostninger				
Telefon	10.435	13.000	13.000	13.073
Kontorartikler, porto m.v.	2.675	2.500	2.500	5.062
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.257	6.000	6.000	438
Administrationshonorar	219.561	228.900	197.200	218.020
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.000	38.800	39.900	37.700
Varmeregnskabshonorar	12.615	12.000	14.000	11.605
Bankgebyr og andre gebyrer	9.580	7.500	10.000	7.324
Tilsyn og rådgivning	18.638	0	15.000	0
I alt	313.761	308.700	297.600	293.222

9. Foreningsomkostninger

Valuarvurdering	200	25.000	0	25.000
Tilskud til fester	10.427	20.000	20.000	13.000
Blomster og gaver	175	2.000	2.000	0
Bestyrelseshonorar	26.000	25.000	28.500	24.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.000	15.000	15.000	15.000
Annonceudgifter	0	0	0	12.488
Kørselsgodtgørelse	152	0	200	166
I alt	51.954	87.000	65.700	89.654

10. Antenneregnskab

Indbetalt af medlemmer	-229.796	0	0	-234.187
Afholdte udgifter	236.667	0	0	235.852
I alt	6.871	0	0	1.665

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24 DKK	2023/24 DKK	2024/25 DKK	2022/23 DKK
11. Finansielle indtægter				
Renter, bankkonto	13.732	0	0	0
Renter, aftalekonto	31.517	0	0	0
I alt	45.249	0	0	0

12. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	68.264	68.300	61.500	74.815
Renter, kreditorer	0	0	0	221
Renteomkostninger i øvrigt	0	0	0	15.345
I alt	68.264	68.300	61.500	90.381

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK
13. Ejendom		
Kostpris pr. 01.07.23	18.231.394	18.231.394
Kostpris pr. 30.06.24	18.231.394	18.231.394
Opskrivninger pr. 01.07.23	90.268.606	85.118.606
Opskrivninger i året	0	5.150.000
Opskrivninger pr. 30.06.24	90.268.606	90.268.606
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.24	108.500.000	108.500.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	50.000.000	50.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 30. juni 2023 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska og Kenneth Engberg, Danbolig Erhverv..

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,60% (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.

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

14. Tilgodehavende hos beboere

Beboerkonto, andelssalg	94	10.428
Restancer, andelshavere	24.477	10.496
Vurderinger	8.250	4.125
Fraflyttere	1.800	0
I alt	34.621	25.049

15. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt bestyrelseshonorar	0	13.500
Forudbetalt Yousee	42.693	47.770
Forudbetalt vand	31.513	31.761
Forudbetalt forsikring	57.914	55.773
I alt	132.120	148.804

16. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.06.24	Indestående 30.06.23
Kassebeholdning hos bestyrelsen	14.681	9.228
Nykredit, erhvervskonto	1.188.400	2.178.152
Nykredit, opsparingskonto	1.010.953	2.491.643
Nykredit, aftaleindlån	2.031.517	0
I alt	4.245.551	4.679.023

17. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Kursværdi 30.06.24	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.24
Nykredit lån nr. 9: Kontantlån 3%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	1.564.000	100,000	2 år	3,8564%	9.816	103.762	163.824	162.770
Nykredit lån nr. 11 (altanlån): Kontantlån 0,5%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	5.817.000	72,118	24 år	0,7988%	58.449	191.410	3.712.147	4.968.064
Gæld til realkreditinstitutter i alt					68.265	295.172	3.875.971	5.130.834

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	5.130.834	300.764	4.830.070	3.987.762
I alt	5.130.834	300.764	4.830.070	3.987.762

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK

18. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor (incl. optryk)	40.900	39.700
Telefon- og bestyrelsesgodtgørelse	7.500	0
Valuar	0	25.000
Kreditorer	14.847	80.363
I alt	63.247	145.063

19. Anden gæld

Netværk pr. 01.07.23	145.302	152.036
Opkrævet acontonetværk	47.376	48.610
Afholdte udgifter til netværk	-48.334	-55.344
Netværksregnskab pr. 30.06.24	144.344	145.302
Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	142.416	142.416
Afholdte udgifter til opvarmning	-127.995	-105.615
Sidste års varmeregnskab	125.920	143.057
Energimærkning (deles over 10 år)	-1.625	-3.250
Varmeregnskab i alt	138.716	176.608
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	10.490	9.947
ATP og andre sociale ydelser	2.066	852
Pensionsbidrag	2.524	2.450
Feriepenge	5.295	5.295
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	20.375	18.544
Andelsoverdragelse m.v.	0	875.757
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	4.749
Mellemregning med andelshavere	5.608	0
Altanfond	51.518	28.918
Øvrig anden gæld i alt	57.126	909.424
Anden gæld, kortfristet i alt	360.561	1.249.878

20. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 840, som er deponeret i Danske Bank. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 7.381.

Foreningen har stillet garantier i forbindelse med andelshavernes køb af andele for 3 lejligheder, i alt t.DKK 234.

22. Beregning af andelsværdi

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

	30.06.24 DKK
<hr/>	
Foreningens egenkapital før andre reserver	67.823.356
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.130.834
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.875.971
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	1.254.863
<hr/>	
Samlet andelsværdi	69.078.219
<hr/>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 20x2.	
Fordelingstal er areal i henhold til BBR	5.326
<hr/>	
Værdi pr. fordelingstal	12.970,00
<hr/>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 21. september 2023)	12.370,00
<hr/>	

23. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Antal andele	Andelsværdi	
			Areal	i alt
1	Glasvej 20 St Tv	1	62,00	804.140
2	Glasvej 20 St Th	1	62,00	804.140
3	Glasvej 20 1 Tv	1	124,00	1.608.280
5	Glasvej 20 2 Tv	1	62,00	804.140
6	Glasvej 20 2 Th	1	62,00	804.140
7	Glasvej 20 3 Tv	1	62,00	804.140
8	Glasvej 20 3 Th	1	62,00	804.140
9	Glasvej 20 4 Tv	1	62,00	804.140
10	Glasvej 20 4 Th	1	62,00	804.140
11	Glasvej 22 St Tv	1	62,00	804.140
12	Glasvej 22 St Th	1	62,00	804.140
13	Glasvej 22, 1. sal	1	124,00	1.608.280
16	Glasvej 22 2 sal	1	124,00	1.608.280
18	Glasvej 22, 3. th.	1	124,00	1.608.280
19	Glasvej 22 4 Sal	1	124,00	1.608.280
21	Glasvej 24 St Tv	1	62,00	804.140
22	Glasvej 24 St Th	1	62,00	804.140
23	Glasvej 24 1 Tv	1	62,00	804.140
24	Glasvej 24 1 Th	1	62,00	804.140
25	Glasvej 24 2 Tv	1	62,00	804.140
26	Glasvej 24 2 Th	1	62,00	804.140
27	Glasvej 24 3 Tv	1	62,00	804.140
28	Glasvej 24 3 Th	1	62,00	804.140
29	Glasvej 24 4. sal	1	124,00	1.608.280
31	Glasvej 26 St Tv	1	62,00	804.140
32	Glasvej 26 St Th	1	62,00	804.140
33	Glasvej 26 1 Tv	1	62,00	804.140
34	Glasvej 26 1 Th	1	62,00	804.140
35	Glasvej 26 2 Tv	1	62,00	804.140
36	Glasvej 26 2 Th	1	62,00	804.140
37	Glasvej 26 3 Tv	1	62,00	804.140
38	Glasvej 26 3 Th	1	62,00	804.140
39	Glasvej 26 4 Tv	1	62,00	804.140
40	Glasvej 26 4 Th	1	62,00	804.140
41	Glasvej 28 St	1	124,00	1.608.280
43	Glasvej 28 1 Tv	1	62,00	804.140
44	Glasvej 28 1 Th	1	62,00	804.140
45	Glasvej 28 2 Tv	1	62,00	804.140
46	Glasvej 28 2 Th	1	62,00	804.140
48	Glasvej 28 3 Th + Tv.	1	124,00	1.608.280
49	Glasvej 28 4 Tv	1	62,00	804.140
50	Glasvej 28 4 Th	1	62,00	804.140
51	Frederiksborgvej 37 1 Tv	1	74,50	966.265
52	Frederiksborgvej 37 1 Th	1	74,50	966.265
53	Frederiksborgvej 37 2 Tv	1	74,50	966.265
54	Frederiksborgvej 37 2 Th	1	74,50	966.265

55	Frederiksborgvej 37 3 Tv	1	74,50	966.265
56	Frederiksborgvej 37 3 Th	1	74,50	966.265
57	Frederiksborgvej 37 4 Tv	1	74,50	966.265
58	Frederiksborgvej 37 4 Th	1	74,50	966.265
59	Frederiksborgvej 39 1 Tv	1	74,50	966.265
60	Frederiksborgvej 39 1 Th	1	74,50	966.265
61	Frederiksborgvej 39 2 Tv	1	74,50	966.265
62	Frederiksborgvej 39 2 Th	1	74,50	966.265
63	Frederiksborgvej 39 3 Tv	1	74,50	966.265
64	Frederiksborgvej 39 3 Th	1	74,50	966.265
65	Frederiksborgvej 39 4 Tv	1	74,50	966.265
66	Frederiksborgvej 39 4 Th	1	74,50	966.265
67	Frederiksborgvej 41 1 Tv	1	74,50	966.265
68	Frederiksborgvej 41 1 Th	1	74,50	966.265
69	Frederiksborgvej 41 2 Tv	1	74,50	966.265
70	Frederiksborgvej 41 2 Th	1	74,50	966.265
71	Frederiksborgvej 41 3 Tv	1	74,50	966.265
72	Frederiksborgvej 41 3 Th	1	74,50	966.265
73	Frederiksborgvej 41 4 Tv	1	74,50	966.265
74	Frederiksborgvej 41 4 Th	1	74,50	966.265
75	Frederiksborgvej 37, st. tv., erhverv	1	55,00	713.350
76	Frederiksborgvej 37, erhverv	1	55,00	713.350
77	Frederiksborgvej 39, erhverv	1	97,00	1.258.090
79	Frederiksborgvej 39, erhverv	1	55,00	713.350
80	Frederiksborgvej 41, erhverv	1	42,00	544.740
81	Frederiksborgvej 41, erhverv	1	55,00	713.350
82	Frederiksborgvej 41, erhverv	1	79,00	1.024.630
I alt		73	5.326,00	69.078.220

Ejendommen er valuarvurderet pr. 30. juni 2023 i henhold til vurdering af 30. juni 2023 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska og ejendomsmægler og diplomvaluar Kenneth Engberg fra Danbolig. Valuaren værdiansætter ejendommen til kr. 108.500.000.

42 andelshavere deltog i et fællesprojekt med etablering af altaner, som afsluttedes i 2019. De afholdte udgifter blev kr. 5.800.000. Det er foreningens altaner, som blev endeligt finansieret ved et krf.lån (30 årigt kontant lån) med pant i ejendommen, således at de, der har fået altan, dækker den årlige udgift til låneydelsen (renter afdrag og bidrag) ved månedlige altanbetalinger.

24. 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	
	30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
B1 Andelsboliger	66	66	4.888	4.888
B2 Erhvervsandele	6	7	438	438
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	72	73	5.326	5.326

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Areal

D1 Foreningens stiftelsesår:
1962.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1933.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering.

Ja Nej

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

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

		DKK pr. kvm			
		30.06.24	30.06.23	30.06.24	30.06.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	108.500.000	108.500.000	20.372	20.372
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	39.025.753	41.673.381	7.327	7.825
				30.06.24	30.06.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			36	38
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%			94	93
				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	224.542	224.741	506	506
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.06.24	30.06.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		

K1	Andelsværdi	12.970	12.370
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	310	463
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	13.280	12.833

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023/24	2022/23	2021/22
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			

J	Årets resultat	153	165	104
R	Årets afdrag	55	54	53

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			

M1	Vedligeholdelse, løbende	49	31	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	2	17	50
M3	Vedligeholdelse i alt	51	48	86

25. 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, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

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

25. 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 indeksslån 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.

25. 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 (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

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. juni 2024

		<u>30/6 2024</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto	34.600	
Forudbetalte omkostninger	132.100	
Likvide beholdninger	<u>4.245.600</u>	4.412.300
Diverse gældsposter:		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.200	
Anden gæld	360.600	
Reserve til festlokale	29.400	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>2.787.100</u>	<u>3.240.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2024		<u>1.172.000</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2023		1.060.600
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		99.700
Forøgelse af deposita		<u>11.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2024		<u>1.172.000</u>
Likviditetsudvikling i budget 2024/25:		
Budget 2024/25 (ekskl. næste års afdrag)		822.200
Næste års afdrag		<u>-300.800</u>
LIKVIDITET ULTIMO 2024/25		<u>1.693.400</u>

Ole Abrahamsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Abrahamsen
Sekretær
På vegne af A/B Glasvej - Frederiksborgvej (26)
ID: 878ab0d6-cc1d-49ae-9996-5288cd9a69fb
Tidspunkt for underskrift: 09-10-2024 kl.: 08:28:37
Underskrevet med MitID



Ditte Mathisen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ditte Emilie Mathisen
Administrator
ID: fa70841f-083c-4b63-97f7-858ce7fa0536
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2024 kl.: 15:26:28
Underskrevet med MitID



Benny Vilhelmsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Benny Herluf Vilhelmsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Glasvej - Frederiksborgvej (26)
ID: c21a228f-5976-44bf-92da-a2ae7631652a
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2024 kl.: 15:38:20
Underskrevet med MitID



Katrine Arnfred

Navnet returneret af dansk MitID var:
Katrine Arnfred
Næstformand
På vegne af A/B Glasvej - Frederiksborgvej (26)
ID: 0a18601c-5e48-494c-bd5f-369e96d0ff02
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2024 kl.: 17:52:01
Underskrevet med MitID



Jimmy Kannegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jimmy Martin Kannegaard
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Glasvej - Frederiksborgvej (26)
ID: 683770b5-4ade-4a7b-a4fa-8a70517c9d2b
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2024 kl.: 15:51:37
Underskrevet med MitID



Jens Tolstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Tolstrup
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Glasvej - Frederiksborgvej (26)
ID: 300c9568-9920-4cad-a75c-635d46e9d690
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2024 kl.: 17:42:55
Underskrevet med MitID



Allan Østergaard Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Østergaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
ID: 93625f3c-932f-4e7a-9af8-93993814d920
Tidspunkt for underskrift: 09-10-2024 kl.: 08:43:35
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.