

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Magnolia

Årsrapport for 2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	20
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Magnolia
CVR-nr. 10 06 76 93

Adresse

Magnoliavej 42 - 54
2600 Glostrup

Bestyrelse

Saban Abdili (Formand)
Thomas Joakim Raaberg
Henrik Westerdahl
Kim Enggaard
Daniel Bjørnsten

Administrator

ADVODAN Ejendomsadm. Glostrup
v/ Adv. Jost Jensen, Thomasen & Partnere A/S
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
Mail : adm2600@advodan.dk

Revisor

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2025

Bestyrelse

Saban Abdili

Thomas Joakim Raaberg

Henrik Westerdahl

Kim Enggaard

Daniel Bjørnsten

Administratørerklæring

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

Administrator

ADVODAN Ejendomsadm. Glostrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Magnolia

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 3. april 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Magnolia for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

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

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

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 15 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2024	budget 2024	2023
	Boligafgifter	1.202.556	1.202.556	1.167.529
2	Lejeindtægter	59.497	59.268	59.268
	Vaskeriindtægter (se note 3)	53.557	50.000	56.838
		<u>1.315.610</u>	<u>1.311.824</u>	<u>1.283.635</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	141.620	142.297	139.974
	Elforbrug	26.555	45.000	38.339
	Vandforbrug	131.372	132.000	125.199
	Renovation	127.163	133.539	129.871
4	Forsikringer og abonnementer	55.335	51.527	39.459
5	Renholdelse og udenomsarealer	6.117	9.500	6.012
6	Personaleomkostninger	101.373	101.250	101.377
7	Administrations- og foreningsomkostninger	177.409	180.859	172.646
8	Vedligeholdelse, løbende	482.377	241.408	86.021
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (etablering fjernvarme)	0	0	427.902
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.808	2.538	2.700
		<u>1.252.129</u>	<u>1.039.918</u>	<u>1.269.500</u>
	Resultat før finansielle poster	63.481	271.906	14.135
9	Finansielle omkostninger	-66.214	-65.930	-67.879
	Resultat før skat	-2.733	205.976	-53.744
10	Skat af årets resultat	3.000	0	3.000
	Årets resultat	<u>267</u>	<u>205.976</u>	<u>-50.744</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	267	205.976	-50.744
	Disponeret i alt	<u>267</u>	<u>205.976</u>	<u>-50.744</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	267	205.976	-50.744
	Betalte prioritetsafdrag	-97.352	-97.352	-95.885
		<u>-97.085</u>	<u>108.624</u>	<u>-146.629</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 8 nb, Glostrup By		
11	Dagsværdi pr. 31. december 2024	<u>44.700.000</u>	<u>43.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.700.000</u>	<u>43.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	18.818	56.475
	Forudbetalte omkostninger	<u>61.356</u>	<u>57.735</u>
		<u>80.174</u>	<u>114.210</u>
14	Likvide beholdninger	<u>725.948</u>	<u>749.218</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>806.122</u>	<u>863.428</u>
	Aktiver i alt	<u>45.506.122</u>	<u>43.863.428</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.769.690	2.769.690
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	37.107.857	35.407.857
	Overført resultat mv.	-327.296	-1.120.582
		<u>39.550.251</u>	<u>37.056.965</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.447.578	3.240.597
		<u>2.447.578</u>	<u>3.240.597</u>
	Egenkapital	<u>41.997.829</u>	<u>40.297.562</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensat til udskudt skat	156.000	159.000
		<u>156.000</u>	<u>159.000</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
15	Prioritetsgæld	3.101.541	3.200.383
		<u>3.101.541</u>	<u>3.200.383</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
15	Kortfristet andel af langfristet gæld	98.842	97.352
13	Antenneregnskab	3.967	3.967
16	Varmeregnskab	69.142	24.975
	Forudbetalt husleje og deposita	27.000	27.000
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	9.179	10.328
17	Øvrig gæld	42.622	42.861
		<u>250.752</u>	<u>206.483</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.352.293</u>	<u>3.406.866</u>
	Passiver i alt	<u>45.506.122</u>	<u>43.863.428</u>
1	Andelskroneberegning		
18	Eventualforpligtelse		
19	Nøgleoplysninger og nøgletal		
20	Specifikation af andelsværdien		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Boliger	2.289	1.210	2.769.690	2.769.690
Solgt i årets løb	0	1.210	0	0
Usolgte andele	54		0	0
	<u>2.343</u>		<u>2.769.690</u>	<u>2.769.690</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			35.407.857	36.207.857
Årets opskrivning			1.700.000	0
Årets nedskrivning			0	-800.000
			<u>37.107.857</u>	<u>35.407.857</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-1.120.582	-2.095.274
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)			793.019	1.025.436
Overført restandel af årets resultat			267	-50.744
			<u>-327.296</u>	<u>-1.120.582</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>39.550.251</u>	<u>37.056.965</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			3.240.597	4.266.033
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			-793.019	-1.025.436
			<u>2.447.578</u>	<u>3.240.597</u>
Andre reserver i alt			<u>2.447.578</u>	<u>3.240.597</u>
Egenkapital i alt			<u>41.997.829</u>	<u>40.297.562</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2024

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

a) Anskaffelsessummen	7.592.143
b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2024	44.700.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	21.900.000
d) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret (119,9 / 98,2 * 21.900.000)	26.739.409

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **41.997.829**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -2.447.578

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	44.700.000	
Bogført værdi	<u>-44.700.000</u>	<u>0</u>
		39.550.251

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	3.200.383	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-2.693.134</u>	<u>507.249</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **40.057.500**

Andelsindskud **2.769.690**

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone **14,463**

Andelsværdien i kroner pr. m² fordelingstal udgør **17.500**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **17.500**

Ejendommen er pr. 31. december 2024 vurderet af valuar EDC Erhverv Poul Erik Bech. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 6,10% incl. inflation.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	17.500
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	16.448
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	16.448
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	16.100
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	13.593

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægt, bolig	56.572	56.268	56.268
	Lejeindtægter, kælder	2.925	3.000	3.000
		<u>59.497</u>	<u>59.268</u>	<u>59.268</u>
3.	Vaskeri-regnskab			
	Indtægter fra vaskeri (se resultatopgørelse)	53.557	50.000	56.838
	Drift af vaskeri: (se note 8)			
	Vaskemidler	-9.051	-12.000	-9.776
	Gas, vaskeri	-2.738	0	-2.785
	Nortec Total care	-39.763	-39.408	-39.408
		<u>2.005</u>	<u>-1.408</u>	<u>4.869</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	43.519	39.527	28.724
	Arbejdsskadeforsikring	2.049	2.000	1.843
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.904	5.000	4.265
	Glasforsikring	4.863	5.000	4.627
		<u>55.335</u>	<u>51.527</u>	<u>39.459</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Vinduespolering	5.500	5.500	5.500
	Glatførebekæmpelse	80	3.000	0
	Rengøringsmaterialer	537	1.000	512
		<u>6.117</u>	<u>9.500</u>	<u>6.012</u>
6.	Personaleomkostninger			
	Vicevært og trappevask (Lønninger)	101.250	101.250	101.250
	Sociale ydelser	123	0	127
		<u>101.373</u>	<u>101.250</u>	<u>101.377</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2024	budget 2024	2023
7. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar, Advodan	105.364	105.364	103.940
Revision og regnskab	24.750	25.250	24.750
Kontorhold, porto og gebyrer	9.451	9.500	8.856
Administrationsomkostninger	<u>139.565</u>	<u>140.114</u>	<u>137.546</u>
Generalforsamling og møder	392	1.000	698
Beboeraktiviteter	658	1.000	0
Hjemmeside - web løsning	4.245	4.245	3.852
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	19.750	15.800
Valuarvurdering	11.250	13.750	13.750
Gaver og blomster	1.549	1.000	1.000
Foreningsomkostninger	<u>37.844</u>	<u>40.745</u>	<u>35.100</u>
I alt	<u>177.409</u>	<u>180.859</u>	<u>172.646</u>
8. Vedligeholdelse, løbende			
Drift vaskeri (se note 3)	51.552	51.408	51.969
Kloak - VVS - Blikkenslager	56.769		22.348
Tømrer og snedker	813		0
Elektriker	97.130	90.000	340
VVS-varmeinstallationer	71.849		6.931
Låsesmed	3.937		0
Haveanlæg	8.630		0
Etablering af grillpladser	157.875		0
Asfalt, reparationer	32.969		0
Materialer og vedligeholdelse af maskiner	853		707
Hvidevarer til lejebolig	0		3.726
Budgetteret vedligeholdelse		100.000	
	<u>482.377</u>	<u>241.408</u>	<u>86.021</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret	
		budget	
	2024	2024	2023
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	65.930	65.930	67.879
Øvrige renter	284	0	0
	<u>66.214</u>	<u>65.930</u>	<u>67.879</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	3.000	0	3.000
	<u>3.000</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>

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

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Der er beregnet udskudt skat på salg af sidste lejebolig.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 8 nb, Glostrup By, dagsværdi pr. 31. december 2024

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	2.615.215	4.976.928	0	7.592.143
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	2.615.215	4.976.928	0	7.592.143
Opskrivninger primo	35.407.857	0	0	35.407.857
Årets opskrivninger	1.700.000	0	0	1.700.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	37.107.857	0	0	37.107.857
Regnskabsmæssig værdi	39.723.072	4.976.928	0	44.700.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurdering af 31. januar 2025 af ejendomsmægler og valuar EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 21.900.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 44.700.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,10% inkl. inflation.

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

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m ²	609 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.600 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.220 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 3,4 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 5,0% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 3,8 mio.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 7.592.143.

Noter til årsrapporten

		<u>2024</u>	<u>2023</u>		
12.	Tilgodehavender				
	Nedsat indskud, afregnes ved salg	16.740	16.740		
	Årsopgørelse vand og renovation 2024	2.078	34.935		
	Mellemregning, salg af andele	0	4.800		
		<u>18.818</u>	<u>56.475</u>		
13.	Antenneregnskab				
	Saldo primo	-3.967	-2.365		
	Indbetalt antennebidrag	-73.359	-71.275		
	Udgifter, antenne	72.095	67.644		
	Administrationsbidrag	1.264	2.029		
		<u>-3.967</u>	<u>-3.967</u>		
14.	Likvide beholdninger				
	Nordea, driftskonto	725.948	749.218		
		<u>725.948</u>	<u>749.218</u>		
15.	Prioritetsgæld				
Nr.		<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1	Nordea, 1,5215 % kontantlån	3.200.383	3.208.977	83,9250	2.693.134
		<u>3.200.383</u>	<u>3.208.977</u>		<u>2.693.134</u>
Nr.			<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1	Nordea, 1,5215 % kontantlån		65.930	97.352	98.842
			<u>65.930</u>	<u>97.352</u>	<u>98.842</u>
Nr.	Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
1	Nordea, 1,5215 % kontantlån		26,5 år	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
16. Varmeregnskab		
Varme, indbetalt aconto	209.400	221.900
Køb af varme	-140.258	-196.925
	<u>69.142</u>	<u>24.975</u>
17. Øvrig gæld		
Grant Thornton	24.750	24.750
Forudbetalinger fra medlemmer	1.775	0
Ørsted	5.431	6.419
Nortec	4.098	4.056
A-skat mv.	4.091	7.636
Diverse regninger	2.477	0
	<u>42.622</u>	<u>42.861</u>

18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 3.200.383, er der stillet sikkerhed på kr. 3.535.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 44.700.000.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nordea.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

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

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

Eventualforpligtelsen er opgjort og er således medtaget i rapporten.

Noter til årsrapporten

19 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	525	525
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	24	1.048
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	482.377	34%
	Øvrige omkostninger	769.752	54%
	Finansielle poster, netto	63.214	4%
	Afdrag	97.352	7%
	I alt	<u>1.412.695</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-49</u>	<u>-22</u>
			I år
			<u>0</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	9.567	9.347
	Valuarvurdering	19.528	19.078
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.317	3.240
K1	Foreslået andelsværdi	17.500	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.112	
K3	Teknisk andelsværdi	18.612	
	Reserver uden for andelsværdi	1.069	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	41	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>182</u>	<u>183</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>223</u>	<u>206</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		93%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>41</u>	<u>42</u>
			<u>43</u>

Noter til årsrapporten

Note 20: Specifikation af andelsværdien

<u>Adresse</u>	<u>Areal</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31. dec. 2024</u>
Magnoliavej 42, st.	112	135.520	1.960.000
Magnoliavej 42, 1. tv	57	68.970	997.500
Magnoliavej 42, 1. th	55	66.550	962.500
Magnoliavej 42, 2.	112	135.520	1.960.000
Magnoliavej 44, st. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 44, st. th	54	65.340	945.000
Magnoliavej 44, 1. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 44, 1. th	54	65.340	945.000
Magnoliavej 44, 2. tv	108	130.680	1.890.000
Magnoliavej 46, st. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 46, st. th	54	Lejebolig	
Magnoliavej 46, 1. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 46, 1. th	54	65.340	945.000
Magnoliavej 46, 2. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 46, 2. th	54	65.340	945.000
Magnoliavej 48, st. th	108	130.680	1.890.000
Magnoliavej 48, 1. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 48, 1. th	54	65.340	945.000
Magnoliavej 48, 2. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 48, 2. th	54	65.340	945.000
Magnoliavej 50, st.	108	130.680	1.890.000
Magnoliavej 50, 1.	108	130.680	1.890.000
Magnoliavej 50, 2. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 50, 2. th	54	65.340	945.000
Magnoliavej 52, st. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 52, st. th	54	65.340	945.000
Magnoliavej 52, 1. tv	54	65.340	945.000
Magnoliavej 52, 1. th	54	65.340	945.000
Magnoliavej 52, 2.	108	130.680	1.890.000
Magnoliavej 54, st. tv	55	66.550	962.500
Magnoliavej 54, st. th	74	89.540	1.295.000
Magnoliavej 54, 1. tv	55	66.550	962.500
Magnoliavej 54, 1. th	74	89.540	1.295.000
Magnoliavej 54, 2. tv	55	66.550	962.500
Magnoliavej 54, 2. th	74	89.540	1.295.000
	<u>2.343,00</u>	<u>2.769.690</u>	<u>40.057.500</u>

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.”

Torben Thomasen

Administrator

Serienummer: 702340bb-000a-4757-b02a-92abeeea1212

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-03 20:22:16 UTC



Kim Enggaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5a92aa47-29e5-49ed-aa23-fdf8d6dbe8a3

IP: 46.32.xxx.xxx

2025-04-04 05:41:54 UTC



Saban Abdili

Bestyrelsesformand

Serienummer: a44aadf3-72e5-4546-9d15-59ef6d36d7e6

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-04 11:57:01 UTC



Henrik Westerdahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 37e6d302-1f63-4a1d-96fe-4553f835c127

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-04-07 09:47:51 UTC



Thomas Joakim Raaberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 61722840-b288-464d-ad20-b0b279f537ff

IP: 85.218.xxx.xxx

2025-04-28 17:11:28 UTC



Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-04-28 17:28:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: 50DWZ-7T37W-ENX2X-ND5V2-YMPJC-PLYOX

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.