

Andelsboligforeningen

Magnoliavej 27 - 35

Årsrapport for 2024

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Magnoliavej 27 - 35
CVR-nr. 41 60 91 17

Adresse

Magnoliavej 27 - 35
2600 Glostrup

Bestyrelse

Jannick Theil Rybtke (Formand)
Berit Schultz
Mladen Cipek Jørgensen
Tina Ahlquist
Peter Krøll Thøgersen

Administrator

ADVODAN Glostrup
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup
E-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 Magnoliavej 27 – 35.

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 24. februar 2025

Bestyrelse

Jannick Theil Rybtke

Berit Schultz

Mladen Cipek Jørgensen

Tina Ahlquist

Peter Krøll Thøgersen

Administratorerklæring

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

Administrator

ADVODAN Glostrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Magnoliavej 27 - 35

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magnoliavej 27 - 35 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

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

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

København, den 24. februar 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 Magnoliavej 27 - 35 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.

Den anvendte 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffessummen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Installationer	Brugstid 30-50 år	Restværdi 0%
----------------	-------------------	--------------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

”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). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, 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	1.320.815	1.320.814	1.257.918
	Lejeindtægter, kælder	11.289	11.290	10.752
2	Andre indtægter	13.930	8.800	11.865
		<u>1.346.034</u>	<u>1.340.904</u>	<u>1.280.535</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	99.255	99.255	98.401
	Elforbrug	14.478	30.000	17.147
	Vandforbrug	102.862	77.000	84.832
	Renovation	118.036	116.845	114.584
3	Forsikringer og abonnementer	55.356	59.156	30.207
4	Antenneregnskab	0	0	0
5	Renholdelse og udenomsarealer	120.615	120.612	120.632
6	Administrations- og foreningsomkostninger	132.298	133.437	122.365
7	Vedligeholdelse, løbende	80.042	153.000	110.033
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	32.863	45.000	86.800
11	Afskrivning driftsmidler og inventar mv.	138.396	138.396	138.396
		<u>894.201</u>	<u>972.701</u>	<u>923.397</u>
	Resultat før finansielle poster	451.833	368.203	357.138
9	Finansielle omkostninger	-177.263	-178.847	-182.328
	Årets resultat	<u>274.570</u>	<u>189.356</u>	<u>174.810</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	274.570	189.356	174.810
	Disponeret i alt	<u>274.570</u>	<u>189.356</u>	<u>174.810</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	274.570	189.356	174.810
	Betalte prioritetsafdrag	-260.741	-260.741	-256.839
	Regnskabsmæssige afskrivninger	138.396	138.396	138.396
		<u>152.225</u>	<u>67.011</u>	<u>56.367</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Aktiver	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 8nd, Glostrup By		
10	Kostpris pr. 31. december 2024	2.267.372	2.267.372
11	Installationer mv.	2.636.450	2.774.846
	Anlægsaktiver i alt	4.903.822	5.042.218
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer	24.325	0
12	Andre tilgodehavender	10.700	1.670
		35.025	1.670
13	Likvide beholdninger	406.561	1.370.760
	Omsætningsaktiver i alt	441.586	1.372.430
	Aktiver i alt	5.345.408	6.414.648

Balance pr. 31. december 2024

Note	Passiver	2024	2023
	Andelsindskud	43.042	43.042
	Overført resultat mv.	-3.802.460	-6.713.480
		<u>-3.759.418</u>	<u>-6.670.438</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	363.550	3.000.000
	Andre reserver	<u>363.550</u>	<u>3.000.000</u>
	Egenkapital	<u>-3.395.868</u>	<u>-3.670.438</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	8.338.089	8.602.797
		<u>8.338.089</u>	<u>8.602.797</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	264.707	260.741
15	Varmeregnskab	79.105	123.967
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	1.049.275
16	Øvrig gæld	59.375	48.306
		<u>403.187</u>	<u>1.482.289</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.741.276</u>	<u>10.085.086</u>
	Passiver i alt	<u>5.345.408</u>	<u>6.414.648</u>
1	Andelskroneberegning		
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
18	Nøgleoplysninger og nøgletal		
19	Opgørelse af andelsværdien pr. andel		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

Andelsindskud	2024	2023
Boliger	43.042	43.042
	<u>43.042</u>	<u>43.042</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-6.713.480	-6.888.290
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	2.636.450	0
Overført restandel af årets resultat	274.570	174.810
	<u>-3.802.460</u>	<u>-6.713.480</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-3.759.418</u>	<u>-6.670.438</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	3.000.000	3.000.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-2.636.450	0
	<u>363.550</u>	<u>3.000.000</u>
Andre reserver	<u>363.550</u>	<u>3.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>-3.395.868</u>	<u>-3.670.438</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	4.903.822
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2024	42.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	18.300.000
d)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, indekseret ($119,9 / 98,2 * 18.300.000$)	22.343.890

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **-3.395.868**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -363.550

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	42.800.000	
Bogført værdi	-4.903.822	37.896.178
		<u>34.136.760</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	8.602.796	
Kursværdi prioritetsgæld	-7.986.746	616.050
		<u>616.050</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **34.752.810**

Andelshavere samlet indskud 43.041,90

Andelskroneværdi pr. 31. december 2024 pr. andelsindskud 807,42

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 807,42

Ejendommen er pr. 31. december 2024 vurderet af EDC Erhverv Poul Erik Bech. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 6,1% incl. inflation.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2024	kr.	807,42
Værdi pr. 31. december 2023	kr.	795,59
Værdi pr. 31. december 2022	kr.	705,83
Værdi pr. 31. december 2021	kr.	680,52

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2024	2024	2023
2.	Andre indtægter			
	Vaskeriindtægter	9.430	8.800	9.490
	Bøder, arbejdsdag	4.500	0	300
	Parkeringsindtægter	0	0	2.075
		<u>13.930</u>	<u>8.800</u>	<u>11.865</u>
3.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	39.749	42.227	28.087
	Arbejdsskade	2.264	2.090	2.120
	Ansvarsforsikring	3.087	3.087	0
	Serviceabonnementer, varmeanlæg	10.256	11.752	0
		<u>55.356</u>	<u>59.156</u>	<u>30.207</u>
4.	Antenneregnskab			
	Fibia indbetalinger	-77.700	-93.240	0
	Fibia udgifter	77.700	93.240	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	120.615	120.612	118.692
	Rengøringsartikler	0	0	1.940
		<u>120.615</u>	<u>120.612</u>	<u>120.632</u>
6.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	70.717	70.717	69.761
	Revision og regnskab	20.875	21.625	20.625
	Gebyrer, nets, bank mv.	6.937	7.500	6.518
	Administrationsomkostninger	<u>98.529</u>	<u>99.842</u>	<u>96.904</u>
	Bestyrelsesgodtgørelser	13.850	13.850	13.850
	Valuarvurdering	11.250	12.500	13.750
	For meget afsat valuarvurderingshonorar 2022	0	0	-8.750
	Hjemmeside Probo	4.245	4.245	3.852
	Generalforsamling og møder	4.424	3.000	2.759
	Foreningsomkostninger	<u>33.769</u>	<u>33.595</u>	<u>25.461</u>
	I alt	<u>132.298</u>	<u>133.437</u>	<u>122.365</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2024	2024	2023
7.	Vedligeholdelse, løbende			
	Drift af vaskeri	0	3.000	1.523
	Blikkenslager	27.405		18.782
	Tømrer og snedker	0		31.293
	Elektriker	10.372		11.880
	Varmeanlæg	2.911		16.743
	Skadedyrsbekæmpelse	0		1.214
	Låsesmed	0		3.498
	Haveanlæg	3.565		1.024
	Selvrisko	20.500		0
	Vedligeholdelseplan	15.289		0
	Arkitekt og rådgivningshonorarer	0		24.076
	Budgetteret vedligeholdelse		150.000	
		80.042	153.000	110.033
8.	Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
	Kloakering	32.863	45.000	86.800
		32.863	45.000	86.800
9.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	177.263	178.847	182.328
		177.263	178.847	182.328

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 8nd Glostrup By, kostpris pr. 31. december 2024

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	2.267.372	0	0	2.267.372
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	2.267.372	0	0	2.267.372
Regnskabsmæssig værdi	2.267.372	0	0	2.267.372

Ejendommen er værdiansat til kostpris pr. 31. december 2024 i henhold til anskaffelsessummen.

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 18.300.000

	2024	2023
11. Installationer mv.		
Kostpris primo	5.069.321	5.069.321
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	5.069.321	5.069.321
Afskrivninger primo	2.294.475	2.156.079
Årets afskrivninger	138.396	138.396
Afskrivninger ultimo	2.432.871	2.294.475
Regnskabsmæssig værdi	2.636.450	2.774.846
12. Tilgodehavender		
Vaskeriindtægter	1.250	1.670
Udlæg ved salg af andel	9.450	0
	10.700	1.670
13. Likvide beholdninger		
Nordea, 0277 124 041	368.399	1.338.375
Nordea, 8981 924 488	38.162	32.385
	406.561	1.370.760

Noter til årsrapporten

14. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kurs	Kursværdi
1 Nordea Kredit, kont.lån 0,73908%	1.265.814	1.303.170	76,3020	994.345
2 Nordea Kredit, kont.lån 1,04399%	1.833.941	1.843.886	82,2000	1.515.674
3 Nordea Kredit, F5 tilpasn. 1,94155%	5.503.041	5.613.040	97,5715	5.476.727
	<u>8.602.796</u>	<u>8.760.096</u>		<u>7.986.746</u>
Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld	
1 Nordea Kredit, kont.lån 0,73908%	15.397	46.441	46.779	
2 Nordea Kredit, kont.lån 1,04399%	27.983	62.456	63.112	
3 Nordea Kredit, F5 tilpasn. 1,94155%	133.883	151.844	154.816	
	<u>177.263</u>	<u>260.741</u>	<u>264.707</u>	
Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning	
1 Nordea Kredit, kont.lån 0,73908%	24,75 år	-	-	
2 Nordea Kredit, kont.lån 1,04399%	25,50 år	-	-	
3 Nordea Kredit, F5 tilpasn. 1,94155%	27,25 år	-	01.04.2027	

	2024	2023
15. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-114.800	-154.700
Køb af varme	35.695	30.733
	<u>-79.105</u>	<u>-123.967</u>
16. Øvrig gæld		
Grant Thornton	20.875	20.625
Årsafregning vand 2024	13.426	6.930
Forudbetalt boligafgift	0	4.241
Elforbrug	2.793	2.760
Valuarvurdering	13.750	13.750
Diverse regninger	8.531	0
	<u>59.375</u>	<u>48.306</u>

Noter til årsrapporten

17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 8.602.796, er der stillet sikkerhed for kr. 9.441.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2024 på kr. 4.903.822.

Der er tinglyst pantstiftende byrde med en hovedstol på kr. 1.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 7 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

18 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	2.043	2.043	30	2.043
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>2.043</u>	<u>2.043</u>	<u>30</u>	<u>2.043</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.043</u>	<u>2.043</u>	<u>30</u>	<u>2.043</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				

D1 Foreningens stiftelsesår	1972
D2 Ejendommens opførelsesår	1945

Hæftelser

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

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.800.000	20.950
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	363.550	178
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,85%	

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

18 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	647	647
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	112.905	8%
	Øvrige omkostninger	781.296	59%
	Finansielle poster, netto	177.263	13%
	Afdrag	260.741	20%
	I alt	1.332.205	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-1.086	86
		I år	134
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	8.957	8.957
	Valuarvurdering	20.950	20.950
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.043	2.400
K1	Foreslået andelsværdi	17.011	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.063	
K3	Teknisk andelsværdi	21.073	
	Reserver uden for andelsværdi	178	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	131	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	1.126	42
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	1.256	96
		I år	39
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)	-286%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	135	126
		I år	128

Noter

19 Fordeling af andelskrone pr. andel

	Indskud	Andelsværdi pr. 31.12.2024
Magnoliavej 27, st. tv.	1.604,47	1.295.478,14
Magnoliavej 27, st. th.	1.604,47	1.295.478,14
Magnoliavej 27, 1. tv.	1.604,47	1.295.478,14
Magnoliavej 27, 1. th.	1.604,47	1.295.478,14
Magnoliavej 27, 2. tv.	1.604,47	1.295.478,14
Magnoliavej 27, 2. th.	1.604,47	1.295.478,14
Magnoliavej 29, st. tv.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 29, st. th.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 29, 1. tv.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 29, 1. th.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 29, 2. tv.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 29, 2. th.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 31, st. tv.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 31, st. th.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 31, 1. tv.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 31, 1. th.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 31, 2. tv.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 31, 2. th.	1.438,09	1.161.139,91
Magnoliavej 33, st. tv.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 33, st. th.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 33, 1. tv.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 33, 1. th.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 33, 2. tv.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 33, 2. th.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 35, st. tv.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 35, st. th.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 35, 1. tv.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 35, 1. th.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 35, 2. tv.	1.346,50	1.087.188,49
Magnoliavej 35, 2. th.	1.346,50	1.087.188,49
	43.041,90	34.752.809,61