

Andelsboligforeningen Hillerødgård

Hillerødgade 38 og 40, 2200 København N, Nordre Fasanvej 192,
194, 196, 198, 200, 202 og 204, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 29 72 89 76

Årsrapport for 2024

Erstatter tidligere fremsendt årsrapport af 5. maj 2025, da man på den ordinære generalforsamling 2025 besluttede en ny andelskrone.

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 32

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Hillerødgård

Hillerødgade 38 og 40, 2200 København N, Nordre Fasanvej 192, 194, 196, 198, 200, 202 og 204
2000 Frederiksberg

Matr.nr. 14 hs, 14 gt, 14 ir, 177 Frederiksberg

Hjemsted: Frederiksberg

CVR-nr.: 29 72 89 76

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Bodil Kjærhauge, formand

Thomas Stewart Donahue

Laura Scharling Dyhr

Rasmus Pedersen Pazdecki

Sascha Jeanne Hjort Jørgensen

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Adelgade 15, 5. sal

1304 København K

Telefon: 33 13 11 35

E-mail: info@wzn.dk

Revision

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

Advokat

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Andelsboligforeningen Hillerødgård.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. juni 2025

Bestyrelse

Bodil Kjærhauge
Formand

Thomas Stewart Donahue

Laura Scharling Dyhr

Rasmus Pedersen Pazdecki

Sascha Jeanne Hjort
Jørgensen

Som administrator i Andelsboligforeningen Hillerødgård skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. 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. 31.12.24.

Frederiksberg, den 4. juni 2025

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hillerødgård**Konklusion med forbehold**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 30. juni 2020 i henhold til valuarvurdering af 22. juni 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2024. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdi-vurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 31. december 2023 og 1. januar 2023, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskab 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 4. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Note		Ikke revideret		Ikke revideret	2023
		2024	budget	budget	
		DKK	DKK	DKK	DKK
1	Boligafgifter, beboelse	6.776.998	6.782.300	6.785.100	6.462.328
2	Lejeindtægter, beboelse	446.798	435.000	446.000	440.510
3	Lejeindtægter, erhverv	532.495	526.000	533.000	528.960
4	Arbejdsdag	19.462	0	0	20.492
5	Øvrige indtægter	1.494	0	0	69.968
	Indtægter i alt	7.777.247	7.743.300	7.764.100	7.522.258
6	Vedligeholdelse, løbende	-375.303	-250.000	-250.000	-225.190
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-448.133	0	0	-202.152
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-33.176	-30.000	-30.000	-32.538
8	Grundskyld og forsikringer	-432.000	-423.000	-464.500	-412.145
9	Forbrugsafgifter	-217.336	-240.000	-231.000	-211.666
10	Renholdelse	-326.617	-392.000	-365.100	-394.174
11	Administrationsomkostninger	-283.589	-419.600	-427.700	-500.104
12	Øvrige foreningsomkostninger	-29.877	-76.000	-108.000	-272.003
	Omkostninger i alt	-2.146.031	-1.830.600	-1.876.300	-2.249.972
	Resultat før finansielle poster	5.631.216	5.912.700	5.887.800	5.272.286
13	Finansielle indtægter	4.907	0	0	816
14	Finansielle omkostninger	-7.383.018	-5.750.600	-5.078.500	-7.719.618
	Finansielle poster i alt	-7.378.111	-5.750.600	-5.078.500	-7.718.802
	Årets resultat	-1.746.895	162.100	809.300	-2.446.516

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	217.823	274.000	599.000	1.974.576
Overført restandel af årets resultat	-1.964.718	-111.900	210.300	-4.421.092
I alt	-1.746.895	162.100	809.300	-2.446.516

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
15	Ejendom	167.000.000	167.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	167.000.000	167.000.000
	Anlægsaktiver i alt	167.000.000	167.000.000
16	Tilgodehavende hos beboere	15.188	1.446.678
17	Periodeafgrænsningsposter	168.139	155.097
	Tilgodehavender i alt	183.327	1.601.775
18	Likvide beholdninger	11.758.911	2.222.155
	Omsætningsaktiver i alt	11.942.238	3.823.930
	Aktiver i alt	178.942.238	170.823.930

Note		
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
PASSIVER		
Andelsindskud	2.734.500	2.734.500
Reserve for opskrivning af ejendom	56.955.606	56.955.606
Overført resultat	-15.778.440	-15.781.325
Egenkapital før andre reserver	43.911.666	43.908.781
19 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, kursregulering, samt vedligeholdelse af ejendommen	11.689.454	13.439.234
20 Reserve vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens § 5 stk. 5	5.104.436	5.104.436
Andre reserver i alt	16.793.890	18.543.670
Egenkapital i alt	60.705.556	62.452.451
21 Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål	422.608	389.432
Hensatte forpligtelser i alt	422.608	389.432
22 Gæld til realkreditinstitutter	115.721.001	103.279.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	115.721.001	103.279.000
22 Gæld til realkreditinstitutter	598.999	274.000
Modtagne forudbetalinger og deposita	399.409	395.318
23 Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.023.936	897.415
24 Anden gæld	70.729	3.136.314
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.093.073	4.703.047
Gældsforpligtelser i alt	117.814.074	107.982.047
Passiver i alt	178.942.238	170.823.930
25 Eventualforpligtelser		
26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27 Beregning af andelsværdi		
28 Fordeling af andelsværdi m.v.		
29 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital reserver) uden vedligehold i alt ejendommen	Reserveret til vedligehold se af ejendommen , kursreguleri ng, samt se af Andelsboligf oreningslove ns § 5 stk. 5	Reserve vedr. byfornyelse iht. Andelsboligf	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	2.734.500	56.955.606	-16.279.398	43.410.708	13.439.234	5.104.436	61.954.378
Regulering andre reserver	0	0	2.944.589	2.944.589	0	0	2.944.589
Årets resultat	0	0	-2.446.516	-2.446.516	0	0	-2.446.516
Saldo pr. 31.12.23	2.734.500	56.955.606	-15.781.325	43.908.781	13.439.234	5.104.436	62.452.451
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24							
Saldo pr. 01.01.24	2.734.500	56.955.606	-15.781.325	43.908.781	13.439.234	5.104.436	62.452.451
Regulering andre reserver	0	0	1.749.780	1.749.780	-1.749.780	0	0
Årets resultat	0	0	-1.746.895	-1.746.895	0	0	-1.746.895
Saldo pr. 31.12.24	2.734.500	56.955.606	-15.778.440	43.911.666	11.689.454	5.104.436	60.705.556

Foreningen har modtaget byfornyelsestilskud kr. 5.104.436, som den 8/7 2016 er tinglyst. Beløbet skal være reserveret indtil den 11/12 2027.

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, medlemmer	6.738.298	6.738.300	6.738.300	6.417.428
Garageleje - medlemmer	38.700	44.000	46.800	44.900
I alt	6.776.998	6.782.300	6.785.100	6.462.328

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelseslejemål	386.672	375.000	386.000	380.384
Sanering byfornyelse, beboelseslejemål	60.126	60.000	60.000	60.126
I alt	446.798	435.000	446.000	440.510

3. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhvervslejemål	532.495	526.000	533.000	528.960
I alt	532.495	526.000	533.000	528.960

4. Arbejdsdag

Indbetalt af medlemmer	26.800			23.050
Afholdte udgifter	-7.338			-2.558
I alt	19.462	0	0	20.492

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Øvrige indtægter

Øvrige indtægter	1.494	0	0	57.968
Indtægt fra bolig vedr. vand, tidligere år	0	0	0	12.000
I alt	1.494	0	0	69.968

6. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	0	5.000
Glarmester	0	0	0	2.500
Murer	124.381	0	0	12.375
Tømrer	23.925	0	0	3.403
Blikkenslager og VVS	35.460	0	0	48.545
Varmeanlæg	50.012	0	0	11.375
Elektriker	75.976	0	0	20.482
Kloak	21.795	0	0	88.313
Gårdsplads og vej	15.544	0	0	9.889
Låseservice	14.377	0	0	3.693
Elektrolyse	12.426	0	0	16.528
Andre vedligeholdelsesomkostninger	1.407	0	0	3.087
Budget	0	250.000	250.000	0
I alt	375.303	250.000	250.000	225.190

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Byggerådgivning vinduesudskiftning og facaderenovering	182.813	0	0	202.152
Assistance voldgiftssag fra Njord Law	265.320	0	0	0
I alt	448.133	0	0	202.152

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Grundskyld og forsikringer

Grundskyld	274.796	275.000	297.500	267.196
Forsikringer	167.218	150.000	167.000	144.949
Opkrævet glasforsikring	-10.014	-2.000	0	0
I alt	432.000	423.000	464.500	412.145

9. Forbrugsafgifter

Elforbrug fællesarealer	25.772	40.000	30.000	35.594
Renovation m.v.	191.564	200.000	201.000	176.072
I alt	217.336	240.000	231.000	211.666

10. Renholdelse

Viceværtsservice	122.436	132.000	121.000	132.064
Rengøringsartikler m.v.	0	0	0	11.995
Trappevask	120.510	125.000	121.000	149.600
Vinduespolering	26.080	25.000	26.000	26.080
Skadedyrsbekæmpelse	1.776	30.000	1.000	24.276
Graffiti fjernelse	24.886	15.000	25.000	17.293
Bortkørsel af affald	8.148	15.000	15.000	11.280
Snerydning	16.900	50.000	50.000	20.890
Renholdelse af fortov	5.881	0	6.100	696
I alt	326.617	392.000	365.100	394.174

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2024	2024	2025	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

11. Administrationsomkostninger

Administration	171.723	171.800	176.900	165.945
Øvrig assistance administrator	9.295	4.000	0	93.758
Udarbejdelse og revision af årsrapport	28.400	27.800	29.800	27.000
Advokathonorar	6.500	120.000	120.000	1.250
Varmeregnskabshonorar	47.363	48.000	48.000	47.455
Bankgebyr og andre gebyrer	12.089	10.000	12.000	10.368
Kontorartikler, porto m.v.	10	2.000	2.000	915
IT-udgifter	4.206	1.000	4.000	1.829
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.515	5.000	5.000	4.084
Tilskud til kurser og fester	488	0	0	0
Tilsyn/rådgivning	0	30.000	30.000	147.500
I alt	283.589	419.600	427.700	500.104

12. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	0	20.000	50.000	0
Øvrige omkostninger	480	0	0	0
Bestyrelseshonorar	12.100	24.000	24.000	44.660
Ejendommens andel i varmeudgift	105	10.000	10.000	906
Telefongodtgørelse og kontorholdsgodtgørelse	10.922	16.000	18.000	19.971
Hjemmeside	5.370	6.000	6.000	4.815
Lejetab	900	0	0	900
Voldgiftssag	0	0	0	200.751
I alt	29.877	76.000	108.000	272.003

13. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	4.907	0	0	816
I alt	4.907	0	0	816

14. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	5.750.607	5.750.600	5.078.500	3.758.540
Renter, pengeinstitutter	20	0	0	0
Renter, andre	0	0	0	19
Omkostninger vedr. lånoptagelse	137.375	0	0	147.414
Realiseret kurstab, låneomlægning	1.495.016	0	0	3.813.645
I alt	7.383.018	5.750.600	5.078.500	7.719.618

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

15. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	110.044.394	110.044.394
Kostpris pr. 31.12.24	110.044.394	110.044.394
Opskrivninger pr. 01.01	56.955.606	56.955.606
Opskrivninger pr. 31.12.24	56.955.606	56.955.606
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	167.000.000	167.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 22. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde, STAD Erhverv.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,15% ved anvendelse af en 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.

16. Tilgodehavende hos beboere

Afdragsordninger	0	2.254
Andelshandler	0	1.434.245
Andre tilgodehavender, beboere	0	429
Udlæg, ej registrerede flyttesager	14.713	9.750
Restancer, boligafgift og leje mv.	475	0
I alt	15.188	1.446.678

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt All Remove	5.894	4.150
Forudbetalt forsikring	162.245	150.947
I alt	168.139	155.097

18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Arbejdernes Landsbank, driftskonto	397.756	2.218.423
Arbejdernes Landsbank, dankortkonto	4.012	962
Arbejdernes Landsbank, låneafregning	0	2.770
Nordea, omprioriteringskonto	56.062	0
Nordea, byggelånskonto	11.301.081	0
I alt	11.758.911	2.222.155

19. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen, kursregulering, samt vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen m.m. pr. 01.01	13.439.234	13.439.234
Regulering andre reserver	-1.749.780	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen m.m. pr. 31.12.24	11.689.454	13.439.234

20. Reserve vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens § 5 stk. 5

Reserve vedr. byfornyelse pr. 01.01	5.104.436	5.104.436
Reserve vedr. byfornyelse pr. 31.12.24	5.104.436	5.104.436

21. Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse pr. 01.01	389.432	361.144
Årets hensættelse	33.176	35.538
Anvendt	0	-7.250
Hensættelse pr. 31.12.24	422.608	389.432

22. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2024	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23
DLR-Kredit. Obligationslån 5 %. Lånet er indfriet.	88.136.000		indfriet		4.855.623	0	0	0	88.136.000
DLR-Kredit. Kontantlån 5%. Lånet er indfriet.	15.417.000		indfriet		894.984	217.823	0	0	15.417.000
Nordea lån 1343015. Kontantlån 4%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	34.175.000	100,000	30 år	4,070759%	0	0	34.467.978	34.175.000	0
Nordea lån 1343020. Obligationslån 4%. Lånet er afdragsfrit frem til 1. januar 2035.	82.145.000	99,871	30 år	4,000000%	0	0	82.039.033	82.145.000	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt					5.750.607	217.823	116.507.011	116.320.000	103.553.000

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	116.320.000	598.999	115.721.001	113.080.959
I alt	116.320.000	598.999	115.721.001	113.080.959

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

23. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	28.400	27.000
Øvrige skyldige omkostninger	4.846	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	2.304	0
Ørsted El	2.715	2.530
Kreditorer	235.671	117.885
Tilbageholdelse Byfornyelsesprojekt	750.000	750.000
I alt	1.023.936	897.415

24. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	648.763	768.880
Afholdte udgifter til opvarmning	-587.323	-580.981
Varmeregnskab i alt	61.440	187.899
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	275.613	271.687
Afholdte udgifter til vand	-266.364	-224.188
Vandregnskab i alt	9.249	47.499
Andelsoverdragelse m.v.	0	1.474.393
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	40	1.123
Mellemregning med andelshavere	0	1.425.400
Øvrig anden gæld i alt	40	2.900.916
Anden gæld, kortfristet i alt	70.729	3.136.314

25. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 12 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Modtaget støtte

Der er den 8/7 2016 tinglyst deklaration på ejendommen om tilbagebetaling af støtte. Foreningen har i 2016 modtaget kontant tilskud på kr. 5.104.436. Der er i deklarationen fastsat bestemmelser om, at kommunen kan kræve det modtagne tilskud tilbagebetalt helt eller delvist, hvis ejendommen afhændes inden den 11/12 2027, eller hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden den 11/12 2027.

De nærmere bestemmelser er fastsat i deklarationen, hvortil der henvises.

Andre eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt pro rata + 25% for banklån optaget i forbindelse med byfornyelsesprojekt i 2016.

Der verserer en voldgiftssag i forbindelse med byfornyelsesprojektet, hvortil der er tilbageholdt kr. 750.000.

26. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 116.320.

Der er endvidere tinglyst tilbagebetalingsdeklaration med Frederiksberg Kommune som påtaleberettiget.

Andelsboligforeningen kan afgive garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5. Det er ikke oplyst om foreningen har stillet garantier.

27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 3, (fastholdt vurdering):

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	43.911.666	43.908.781
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	116.320.000	103.553.000
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-116.507.011	-103.737.126
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-187.011	-184.126
Samlet andelsværdi	43.724.655	43.724.655
Den samlede indskudskapital udgør i alt	2.734.500	2.734.500
Værdi pr. indskudt andelskrone	15,99	15,99
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 14. maj 2024)	15,99	

28. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Indskud pr. andelstype DKK	Andelsværdi pr. andels-type
1	Hillerødgade 38 st.th, 66 m2	33.000	527.670
2	Hillerødgade 38 st.tv, 66 m2	33.000	527.670
3	Hillerødgade 38 11.th, 66 m2	33.000	527.670
4	Hillerødgade 38 1.tv, 66 m2	33.000	527.670
5	Hillerødgade 38 2., 132 m2	66.000	1.055.340
7	Hillerødgade 38 3.th, 66 m2	33.000	527.670
8	Hillerødgade 38 3.tv, 66 m2	33.000	527.670
9	Hillerødgade 38 4.th, 66 m2	33.000	527.670
12	Hillerødgade 40 st.tv, 146 m2	73.000	1.167.270
13	Hillerødgade 40 1.th, 73 m2	36.500	583.635
14	Hillerødgade 40 1.tv, 73 m2	36.500	583.635
15	Hillerødgade 40 2.th, 73 m2	36.500	583.635
16	Hillerødgade 40 2.tv, 73 m2	36.500	583.635
17	Hillerødgade 40 3.th, 73 m2	36.500	583.635
18	Hillerødgade 40 3.tv, 73 m2	36.500	583.635
20	Hillerødgade 40 4.tv, 73 m2	36.500	583.635
21	Nordre Fasanvej 192 st.th, 67 m2	33.500	535.665
22	Nordre Fasanvej 192 st.tv, 96 m2	48.000	767.520
23	Nordre Fasanvej 192 1.th, 102 m2	51.000	815.490
24	Nordre Fasanvej 192 1.tv, 96 m2	48.000	767.520
25	Nordre Fasanvej 192 2.th, 102 m2	51.000	815.490
26	Nordre Fasanvej 192 2.tv, 96 m2	48.000	767.520
27	Nordre Fasanvej 192 3.th, 102 m2	51.000	815.490
28	Nordre Fasanvej 192 3.tv, 96 m2	48.000	767.520
29	Nordre Fasanvej 192 4.th, 102 m2	51.000	815.490
30	Nordre Fasanvej 192 4.tv, 96 m2	48.000	767.520
32	Nordre Fasanvej 194 st.tv 64 m2	32.000	511.680
33	Nordre Fasanvej 194 1.th, 64 m2	32.000	511.680
34	Nordre Fasanvej 194 1.tv, 64 m2	32.000	511.680
35	Nordre Fasanvej 194 2.th, 64 m2	32.000	511.680
36	Nordre Fasanvej 194 2.tv, 64 m2	32.000	511.680
37	Nordre Fasanvej 194 3.th, 64 m2	32.000	511.680
38	Nordre Fasanvej 194 3.tv, 64 m2	32.000	511.680
39	Nordre Fasanvej 194 4.th, 64 m2	32.000	511.680
40	Nordre Fasanvej 194 4.tv, 64 m2	32.000	511.680
41	Nordre Fasanvej 196 st.th, 91 m2	45.500	727.545
42	Nordre Fasanvej 196 st.tv, 89 m2	44.500	711.555
43	Nordre Fasanvej 196 1.th, 96 m2	48.000	767.520
46	Nordre Fasanvej 196 2.tv, 89 m2	44.500	711.555
47	Nordre Fasanvej 196 3.th, 96 m2	48.000	767.520
50	Nordre Fasanvej 196 4.tv, 89 m2	44.500	711.555
51	Nordre Fasanvej 196 5., 82 m2	41.000	655.590
52	Nordre Fasanvej 198 st.th, 69 m2	34.500	551.655
53	Nordre Fasanvej 198 st.tv, 95 m2	47.500	759.525
54	Nordre Fasanvej 198 1.th, 69 m2	34.500	551.655

55	Nordre Fasanvej 198 1.tv, 95 m2	47.500	759.525
56	Nordre Fasanvej 198 2.th, 69 m2	34.500	551.655
57	Nordre Fasanvej 198 2.tv, 95 m2	47.500	759.525
58	Nordre Fasanvej 198 3.th, 69 m2	34.500	551.655
59	Nordre Fasanvej 198 3.tv, 95 m2	47.500	759.525
60	Nordre Fasanvej 198 4.th, 69 m2	34.500	551.655
61	Nordre Fasanvej 198 4.tv, 95 m2	47.500	759.525
62	Nordre Fasanvej 200 st.th, 65 m2	32.500	519.675
63	Nordre Fasanvej 200 st.tv, 65 m2	32.500	519.675
64	Nordre Fasanvej 200 1.th, 65 m2	32.500	519.675
66	Nordre Fasanvej 200 2.th, 65 m2	32.500	519.675
67	Nordre Fasanvej 200 2.tv, 65 m2	32.500	519.675
68	Nordre Fasanvej 200 3.th, 65 m2	32.500	519.675
69	Nordre Fasanvej 200 3.tv, 65 m2	32.500	519.675
70	Nordre Fasanvej 200 4.th, 65 m2	32.500	519.675
71	Nordre Fasanvej 200 4.tv, 65 m2	32.500	519.675
72	Nordre Fasanvej 202 st., 130 m2	65.000	1.039.350
74	Nordre Fasanvej 202 1.th, 65 m2	32.500	519.675
75	Nordre Fasanvej 202 1.tv, 65 m2	32.500	519.675
76	Nordre Fasanvej 202 2.th, 65 m2	32.500	519.675
77	Nordre Fasanvej 202 2.tv, 65 m2	32.500	519.675
78	Nordre Fasanvej 202 3.th, 65 m2	32.500	519.675
79	Nordre Fasanvej 202 3.tv, 65 m2	32.500	519.675
80	Nordre Fasanvej 202 4.th, 65 m2	32.500	519.675
81	Nordre Fasanvej 202 4.tv, 65 m2	32.500	519.675
I alt		2.734.500	43.724.655

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

29. 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	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
B1	Andelsboliger	70	72	5.469	5.469
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	8	8	638	638
B4	Erhvervslejemål	11	14	893	945
B5	Øvrige lejemål (garager)	4	0	52	0
B6	Andelsboliger i alt	93	94	7.052	7.052

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
C2: Fordelingstal ud fra boligernes indbyrdes værdi.

D1 Foreningens stiftelsesår:
2006.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1917 og 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 (fastholdt vurdering).		
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		DKK pr. kvm	
		31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 27	167.000.000	167.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.793.890	18.543.670
		31.12.24	31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	10	11
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%	29	35
		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
		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)	DKK pr. andelskvm pr. år
		2024	2023
Indtægtsart:			
H1	Boligafgift	6.776.998	6.462.328
H2	Erhvervslejeindtægter	532.495	528.960
H3	Boliglejeindtægter	446.798	440.510

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.24	31.12.23

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

K1	Andelsværdi	7.995	7.995
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	19.359	19.045
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	27.354	27.040

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2024	2023	2022

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

J	Årets resultat	-319	-447	314
R	Årets afdrag	40	361	361

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024	2023	2022

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	58	37	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	64	29	71
M3	Vedligeholdelse i alt	122	66	117

30. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

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

30. 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.

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

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

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

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

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte aconto skatter.

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med foreningens skattepligtige akti-viteter ved udlejning (eller afhænde foreningens ejendom), hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes som følge heraf ikke udskudt skat. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

30. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -