

A/B Ole Mimer
Ole Jørgensens Gade 12-14 og Mimergade 103
2200 København N
cvr. nr.: 29 10 76 37

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2024 - 31.12.2024

19. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-26

FORENINGSOPLYSNINGER

- Foreningens navn:** A/B Ole Mimer
Ole Jørgensens Gade 12-14 og Mimersgade 103
2200 København N
matr.nr. 2887 Udenbys Klædebo Kvarter
CVR. nr.: 29 10 76 37
- Bestyrelse:** Morten Garbøl Franck
Simon Jakob Eriksen
Andrea Helene Martin
Mikkel Midjord Kold
- Administrator:** Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
- Revision:** DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Ole Mimer.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 2024 – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25/4/2025

Bestyrelsen:

Morten Garbøl Franck
Formand

Simon Jakob Eriksen

Andrea Helene Martin

Mikkel Midjord Kold

ADMINISTRATORPÅTEGNING

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

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 25/4/2025

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Tomas Bo Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Ole Mimer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ole Mimer for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2024 – 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 25/4/2025

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
mne-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ole Mimer 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 tidligere 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 lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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, ligesom der ikke indregnes 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 regnskabsperiodens resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af regnskabsperiodens betalte prioritetsafdrag mv. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag mv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

"Andre reserver" omfatter reservede 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 ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelserne øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne 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 § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelsværdiberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2024 - 31. DECEMBER 2024

	Note	Realiseret 2024 i kr.	Budget 2024 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2023 i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	2.116.517	2.119	2.054
Indtægter, andre.....	2	77.526	76	76
Indtægter i alt.....		2.194.043	2.195	2.130
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	3	347.631	383	318
Renholdelse- og udenomsarealer.....	4	127.901	132	129
Vedligeholdelse, løbende.....	5	149.488	258	79
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	0	245
Administrations- og foreningsomkostninger.....	7	124.841	144	122
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	2.808		3
Omkostninger i alt.....		752.669	917	896
Resultat før finansielle poster.....		1.441.374	1.278	1.234
Finansielle indtægter.....		2.254	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	890.184	890	906
Finansielle poster, netto.....		887.930	890	906
Resultat før skat.....		553.444	388	328
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		553.444	388	328
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0	0	-245
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		553.444	388	573
Disponeret i alt.....		553.444	388	328
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		553.444	388	328
Betalte prioritetsafdrag.....		-387.544	-388	-370
Likviditetsresultat i alt.....		165.900	0	-42

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

Aktiver	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Ejendommens værdi.....	9	44.000.000	42.000
Igangværende byggesag.....	16		
Inventar og driftsmateriel.....	0	0	0
Matrielle anlægsaktiver.....		44.000.000	42.000
Anlægsaktiver.....		44.000.000	42.000
Mellemregning igangværende salg.....		1.866	0
Mellemregning med administrator.....		0	10
Periodeafgrænsningsposter.....		79.734	74
Varmeregnskab, igangværende.....	13	1.094	1
Tilgodehavender.....		82.694	85
Likvide beholdninger.....	10	654.327	458
Omsætningsaktiver.....		737.021	543
Aktiver.....		44.737.021	42.543

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

Passiver	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Andelsindskud.....		821.400	821
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		15.111.705	13.112
Overført resultat mv.....		595.095	595
		16.528.200	14.528
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		3.953.805	3.368
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		804.610	805
Andre reserver.....		4.758.415	4.173
Egenkapital.....		21.286.615	18.701
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	30.632	28
Hensatte forpligtelser.....		30.632	28
Prioritetsgæld.....	12	22.570.707	23.050
Langfristede gældsforpligtelser.....		22.570.707	23.050
Prioritetsgæld.....	12	429.600	370
Deposita nyere andelshavere.....		350.504	342
Deposita og fast forudbetalt husleje.....		17.124	17
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.926	4
Øvrig gæld.....	14	49.913	31
Kortfristede gældsforpligtelser.....	15	849.067	764
Gældsforpligtelser.....		23.419.774	23.814
Passiver.....		44.737.021	42.543
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2024

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		821.400	821
Tilgang af nye andele, bolig nr.....		0	0
		821.400	821
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		13.111.705	12.112
Årets opskrivninger.....		2.000.000	1.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
		15.111.705	13.112
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		595.094	595
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		32.143	-41
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		-585.586	-532
Rest af årets resultat.....		553.444	573
		595.095	595
Egenkapital før andre reserver.....		16.528.200	14.528
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		3.368.219	2.837
Overført til / fra "overført resultat".....		585.586	532
		3.953.805	3.368
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		804.610	1.050
Reserveret i året.....		0	0
Anvendt i året.....		0	-245
		804.610	805
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		4.758.415	4.173
Andre reserver.....		4.758.415	4.173
Egenkapital i alt.....		21.286.615	18.701

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift.....		1.956.750	1.957	1.900
Boligafgift, erhverv.....		157.579	158	153
Øvrige indtægter, andelshavere.....		2.188	5	1
		2.116.517	2.119	2.054
Indtægter, andre	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		77.526	76	76
		77.526	76	76
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter.....		83.195	93	81
Renovation.....		92.989	85	81
Forsikringer.....		88.758	85	73
Vandforbrug.....		69.144	100	65
Elforbrug fællesarealer.....		13.545	20	19
		347.631	383	318
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Ejendomsservice, trapperengøring.....		86.617	86	87
Gårdlauget Heimdalsgård.....		36.351	35	35
Snerydning og saltning.....		4.933	6	7
Øvrig renholdelse.....		0	5	1
		127.901	132	129

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2024 i kr.	Budget 2024 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2023 i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		20.197		0
Elektriker og lyskilder.....		0		12
Låseservice og navneskilte.....		2.311		1
Kloakreparation.....		5.644		10
Varmeanlæg.....		20.778		37
Ny tørretumbler.....		0		5
Ny vaskesøjle.....		12.659		0
Renovering af baderum/vaskeri.....		69.844		0
Diverse materialer.....		263		0
Teknisk rådgivning.....		0		13
Selvrisiko forsikringsskader.....		17.792		0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			258	
		149.488	258	79
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Branddøre og renovering baderum afsluttet.....		0		245
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			0	
		0	0	245

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

		Realiseret 2024	Budget 2024	Realiseret 2023
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Administrations- og foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		64.025	65	61
Administrationshonorar, tillægssydelse.....		625	1	1
Advokathonorar.....		0	5	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.500	18	18
Varmeregnskabshonorar.....		14.537	14	14
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		5.342	12	4
<i>Administrationsomkostninger</i>		103.029	114	98
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		11.550	12	12
Valuarvurdering.....		9.375	15	9
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		0	3	1
Arrangementer og fælles arbejdsdag.....		0	1	0
Inventar til baderum.....		0		1
IT-udgifter.....		887		1
Lejetab og tomgangsleje - solgt 1/2/2022.....		0		1
<i>Foreningsomkostninger</i>		21.812	30	24
		124.841	144	122
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		890.184	890	904
Renteudgifter kassekredit i bank - ophørt.....		0		2
		890.184	890	906

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Ejendommens værdi	9		
Kostpris pr. 1.1.2024.....		28.888.295	28.888
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2024.....		28.888.295	28.888
Opskrivninger pr. 1.1.2024.....		13.111.705	12.112
Årets opskrivninger.....		2.000.000	1.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2024.....		15.111.705	13.112
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024.....		44.000.000	42.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		32.000.000	32.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 31.12.2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen den 11.2.2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 44.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25 pct. inkl. inflation.

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

Budgetperiode.....	15 år
OMK-leje pr. m ²	828 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	847 kr. / m ²
Moderniseringsomkostning.....	5.168 kr. / m ²

Dagsværdien 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.

Valuarrapportens følsomhedsberegning indikere, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 7 mill.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr 28.888.295.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Likvide beholdninger	10		
Driftskonto Jyske Bank.....		654.327	458
		654.327	458
Indvendig vedligeholdelse:	11		
Saldo pr. 1.1.2024.....		27.824	25
Hensat året 2024.....		2.808	3
		30.632	28
Frasolgt i året 2024.....		0	0
Anvendt i året 2024.....		0	0
Saldo pr. 31.12.2024.....		30.632	28

Prioritetsgæld:

12

	Restgæld 1.1.2024	Kursværdi 1.1.2024	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2024	Kursværdi 31.12.2024
1. JK 3,1% F2	23.378.614	23.419.994	387.544	890.184	22.991.070	23.000.307
	23.378.614	23.419.994	387.544	890.184	22.991.070	23.000.307

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	429.600
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	22.570.707
	23.000.307

Informationer om indregnede lån:

1. JK 3,1% F2

F7-lån, hvor der er aftalt afdragsfrihed i 1 halvdel af kaldenderåret og afdrag i den anden del af kalenderåret. Denne delvise afdragsfrihed løber frem til 30.6.2035, hvor afdragsprofilen skal genforhandles. Renten er aftalt til 3,0656% og dermed er ydelsen er låst fast frem til 1.4.2025, hvor renten skal genforhandles. Ifølge aftalen betales der fuldt afdrag fra 1.7.2035 indtil år 2045, hvor lånet er tilbagebetalt. Lånet er refinansieret den 1/4/2025 til en ny rente på 2,56% der udløber 1/1/2026

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Varmeregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		51.915	50
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		53.009	50
		-1.094	-1
Øvrig gæld	14		
God Service ApS, ejendomsservice.....		0	2
Alm Brand Forsikring, selvrisiko ved forsikringskader.....		9.134	0
Elektricitet.....		2.354	3
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		17.500	17
Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen.....		9.375	9
Skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		11.550	0
		49.913	31
Gældsforpligtelser	15		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 22.570.707 langfristede gældsforpligtelser			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER

Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
------	---------------	----------------

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

16

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 22.991.070 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 44.000.000.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 Nøgleoplysninger Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Ejendommens areal ifølge egne registreringer:

<u>Boligtype</u>	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	25	1.532,80
Andelsboliger, erhverv.....	1	110,00
Boliglejemål.....	2	108,80
	28	1.751,60

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

Antal BBR Areal, m²

B1	Andelsboliger.....	25	1.474
B2	Erhvervsandele.....	1	110
B3	Boliglejemål.....	2	166
B4	Erhvervslejemål.....		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	28	1.750

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3	Der er i boligafgiften indeholdt moderniseringstillæg uden aftrapning, hvorfor den ikke er ens pr m ²				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2005
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1901

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

Sæt kryds		Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	
		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.150.000	21.800
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	4.758.415	2.719
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	12%	

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

H	Optrækket for december 2024	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	1.335
H2	Erhvervslejeindtægter.....	0
H3	Boliglejeindtægter.....	49

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	524	207	349

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	6.741
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	14.320
K3	Teknisk andelsværdi.....	21.061

M1		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²).....	54	45	85
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²)	36	140	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²).....	89	185	85

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47%

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	278	233	245

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2024 i kr.	2023 i tkr.
Beregning af andelsværdi	18		
<p>Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:</p> <p>Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.</p> <p>Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 27.11.2019 af Valuarvurderinger.dk v/ valuar Erik Jacobsen. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 38.150.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,15 pct inkl inflation.</p>			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		16.528.200	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-44.000.000		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	38.150.000		
Ejendom, forbedringer udført efter 1. juli 2020	0		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.000.307		
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.000.307	-5.850.000	
		<u>10.678.200</u>	
		10.678.200	
Andelsværdi pr. m²	1.643	6.500,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28.5.2024)			6.500,00

NOTER TIL BALANCEN

		Note	2024 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:		18	
Lejernr	Adresse	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Ole Jørgensens Gade 12, st.	81,3	40.650
3	Ole Jørgensens Gade 12, 1. th.	75,2	37.600
4	Ole Jørgensens Gade 12, 2. tv.	54,0	27.000
5	Ole Jørgensens Gade 12, 2. th.	75,2	37.600
6	Ole Jørgensens Gade 12, 3. tv.	54,0	27.000
7	Ole Jørgensens Gade 12, 3. th.	75,2	37.600
8	Ole Jørgensens Gade 12, 4. tv.	54,0	27.000
9	Ole Jørgensens Gade 12, 4. th.	75,2	37.600
10	Ole Jørgensens Gade 14, st. tv.	110,0	55.000
11	Ole Jørgensens Gade 14, st. th.	74,3	37.150
12	Ole Jørgensens Gade 14, 1. tv.	56,9	28.450
14	Ole Jørgensens Gade 14, 2. tv.	83,9	41.950
15	Ole Jørgensens Gade 14, 2. th.	54,8	27.400
16	Ole Jørgensens Gade 14, 3. tv.	56,9	28.450
17	Ole Jørgensens Gade 14, 3. th.	54,8	27.400
18	Ole Jørgensens Gade 14, 4. tv.	56,9	28.450
19	Ole Jørgensens Gade 14, 4. th.	54,8	27.400
20	Mimersgade 103, st.	56,8	28.400
21	Mimersgade 103, 1. tv.	56,3	28.150
22	Mimersgade 103, 1. th.	60,1	30.050
23	Mimersgade 103, 2. tv.	56,3	28.150
24	Mimersgade 103, 2. th.	33,1	16.550
25	Mimersgade 103, 3. tv.	56,3	28.150
26	Mimersgade 103, 3. th.	60,1	30.050
27	Mimersgade 103, 4. tv.	56,3	28.150
28	Mimersgade 103, 4. th.	60,1	30.050
		1.642,8	821.400
			10.678.200