

Andelsboligforeningen Veksøhuse

Frederikssundsvej 229-237/Veksøvej 1-19, 2700 Brønshøj
CVR-nr. 10 50 76 18

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

This document has esignatur Agreement-ID: ade168qK.mN1252198110

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Veksøhuse
Frederikssundsvej 229-237/Veksøvej 1-19
2700 Brønshøj
Matr.nr. 10t m.fl. Husum, København

CVR-nr.: 10 50 76 18
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse

Dennis Døj, formand
Helle Ingrid Bang Auhagen
Heidi Mortensen
Mette Lentz Bøckel Olsen
Kjeld Bagge
Lasse Landau Larsen
Furat Hassan Abdel Amir Mousawi

Administrator

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

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Intern revisor

Inja Toustrup
Balder Drøger Laksø

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for Andelsboligforeningen Veksøhuse.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 10. november 2024

Bestyrelse

Dennis Døj
Formand

Helle Ingrid Bang Auhagen

Heidi Mortensen

Mette Lentz Bøckel Olsen

Kjeld Bagge

Lasse Landau Larsen

Furat Hassan Abdel Amir
Mousawi

Vedtaget på generalforsamling den [dato]

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen Veksøhuse skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24.

Brønshøj, den 10. november 2024

Administrator

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Veksøhuse

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Veksøhuse for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 30. september 2019 i henhold til valuarvurdering af 13. oktober 2019. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. september 2024. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet. Forbeholdet er tilsvarende gældende for ejendommens værdi 30. september 2023, 30. september 2022, 30. september 2021 og 30. september 2020, hvor ejendommen tilsvarende er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2019.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Køge, den 10. november 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24622

Note		Ikke revideret budget		Ikke revideret budget	
		2023/24 DKK	2023/24 DKK	2024/25 DKK	2022/23 DKK
1	Boligafgifter, beboelse	10.026.172	9.618.200	10.330.600	9.617.477
2	Vaskeriregnskab	142.862	148.600	148.600	178.600
3	Andre indtægter	88.976	0	0	46.711
11	Antenneregnskab	1.825	0	0	1.006
	Indtægter i alt	10.259.835	9.766.800	10.479.200	9.843.794
4	Vedligeholdelse, løbende	-908.655	-1.300.000	-1.100.000	-647.800
5	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-2.550.000	-1.255.588
6	Ejendomsskat og forsikringer	-1.478.468	-1.600.300	-1.592.300	-1.538.831
7	Forbrugsafgifter	-1.468.573	-1.615.200	-1.522.500	-1.553.042
8	Renholdelse	-974.931	-1.174.800	-1.011.300	-906.096
9	Administrationsomkostninger	-1.040.155	-815.800	-671.000	-1.004.920
10	Foreningsomkostninger	-219.539	-194.200	-196.500	-152.494
	Omkostninger i alt	-6.090.321	-6.700.300	-8.643.600	-7.058.771
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.169.514	3.066.500	1.835.600	2.785.023
	Resultat før finansielle poster	4.169.514	3.066.500	1.835.600	2.785.023
12	Finansielle indtægter	211.789	0	0	4.980
13	Finansielle omkostninger	-1.036.001	-1.043.700	-1.008.200	-1.070.444
	Finansielle poster i alt	-824.212	-1.043.700	-1.008.200	-1.065.464
	Årets resultat	3.345.302	2.022.800	827.400	1.719.559

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	2.238.426	2.238.400	2.263.100	2.213.990
Overført restandel af årets resultat	1.106.876	-215.600	-1.435.700	-494.431
Overført til "Overført resultat" i alt	3.345.302	2.022.800	827.400	1.719.559
I alt	3.345.302	2.022.800	827.400	1.719.559

AKTIVER		30.09.24	30.09.23
Note		DKK	DKK
14	Ejendom	312.400.000	312.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		312.400.000	312.400.000
Anlægsaktiver i alt		312.400.000	312.400.000
15	Tilgodehavende hos beboere	120.443	43.954
16	Andre tilgodehavender	424.730	332.469
17	Periodeafgrænsningsposter	756.405	779.752
Tilgodehavender i alt		1.301.578	1.156.175
18	Likvide beholdninger	3.915.770	3.820.158
Omsætningsaktiver i alt		5.217.348	4.976.333
Aktiver i alt		317.617.348	317.376.333

		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	114.499	114.499
	Reserve for opskrivninger	306.537.064	306.537.064
	Overført resultat	-84.742.785	-91.483.323
	Egenkapital før andre reserver	221.908.778	215.168.240
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	27.426.059	30.821.295
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	614.489	614.489
	Andre reserver i alt	28.040.548	31.435.784
	Egenkapital i alt	249.949.326	246.604.024
21	Gæld til realkreditinstitutter	63.209.219	65.472.352
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.379.762	1.355.469
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.588.981	66.827.821
21	Gæld til realkreditinstitutter	2.263.133	2.238.426
23	Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.942	147.553
24	Anden gæld	729.966	1.558.509
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.079.041	3.944.488
	Gældsforpligtelser i alt	67.668.022	70.772.309
	Passiver i alt	317.617.348	317.376.333
25	Eventualforpligtelser		
26	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27	Beregning af andelsværdi		
28	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til			Egenkapital i alt
				Andelskrone (egenkapital reserver) uden værdiforringe i alt ejendommen	imødegåelse af se af ejendommen	Reserveret til vedligeholdel se af ejendommen	
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23							
Saldo pr. 01.10.22	114.499	306.537.064	-92.974.712	213.676.851	30.593.127	614.489	244.884.467
Regulering andre reserver	0	0	-228.168	-228.168	228.168	0	0
Årets resultat	0	0	1.719.557	1.719.557	0	0	1.719.557
Saldo pr. 30.09.23	114.499	306.537.064	-91.483.323	215.168.240	30.821.295	614.489	246.604.024
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24							
Saldo pr. 01.10.23	114.499	306.537.064	-91.483.323	215.168.240	30.821.295	614.489	246.604.024
Regulering andre reserver	0	0	3.395.236	3.395.236	-3.395.236	0	0
Årets resultat	0	0	3.345.302	3.345.302	0	0	3.345.302
Saldo pr. 30.09.24	114.499	306.537.064	-84.742.785	221.908.778	27.426.059	614.489	249.949.326

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

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, medlemmer	9.972.913	9.566.800	10.260.100	9.566.758
Carporte, medlemmer	37.485	38.000	37.500	37.245
Kælderleje, medlemmer	15.774	13.400	33.000	13.474
I alt	10.026.172	9.618.200	10.330.600	9.617.477

Der er budgetteret med en stigning i boligafgiften med 2% pr. 1. januar 2025, jf. generalforsamlingsbeslutning, hvor det blev besluttet at forhøje boligafgiften med 2% i 4 år. Pr. 1. januar 2025, 2026, 2027 og 2028.

2. Vaskeriregnskab

Indbetalt af medlemmer	206.265			223.673
Afholdte udgifter (sæbe, service m.v.)	-63.403			-45.073
I alt	142.862	148.600	148.600	178.600

3. Andre indtægter

Gebyrer ved salg af andele	50.000	0	0	40.000
Restancegebyrer	3.525	0	0	1.911
Ventelistegebyrer	6.300	0	0	4.800
Diverse indtægter	29.151	0	0	0
I alt	88.976	0	0	46.711

4. Vedligeholdelse, løbende

Maler	61.688			23.250
Glarmester	0			15.250
Småanskaffelser	5.543			2.470
Murer	20.625			63.003
Tømrer	120.834			56.438
Blikkenslager og VVS	250.358			367.292
Elektriker	17.999			17.282
Kloak	208.079			0
Have- og gårdanlæg	110.583			92.254
Låseservice	42.080			2.914
Køb af døre	13.000			0
Salg af døre	-43.000			0
Diverse	100.866			7.647
I alt	908.655	1.300.000	1.100.000	647.800

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

5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vinduesprojekt	0	0	1.000.000	1.255.588
VVS - varmecentral blok A	0	0	1.100.000	0
Brandoptimering blok C	0	0	300.000	0
Brandoptimering blok F	0	0	150.000	0
I alt	0	0	2.550.000	1.255.588

6. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.265.660	1.397.900	1.378.300	1.344.176
Forsikringer	212.808	202.400	214.000	194.655
I alt	1.478.468	1.600.300	1.592.300	1.538.831

7. Forbrugsafgifter

El	167.609	311.400	225.000	299.380
Vand	537.839	533.300	538.000	512.800
Renovation m.v.	763.125	770.500	759.500	740.862
I alt	1.468.573	1.615.200	1.522.500	1.553.042

8. Renholdelse

Løn til vicevært	927.709	1.126.600	950.000	863.803
ATP og andre omkostninger til social sikring	12.677	17.400	15.500	17.091
Arbejdstøj	15.863	7.800	7.800	2.696
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	5.000	3.313
Graffiti afrensning	3.113	5.000	5.000	4.871
Snerydning	8.400	0	10.000	0
Diverse	7.169	18.000	18.000	14.322
I alt	974.931	1.174.800	1.011.300	906.096

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24 DKK	2023/24 DKK	2024/25 DKK	2022/23 DKK
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	512.174	588.100	493.500	576.533
Revision og regnskabsmæssig assistance	46.850	46.700	48.100	45.325
Varmeregnskabshonorar	66.898	66.100	67.500	64.775
Tilsyn/rådgivning	309.029	54.000	0	252.990
Kopiering og kontorartikler	28.668	17.600	17.600	22.600
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	10.591	12.000	12.000	11.816
Bankgebyr og andre gebyrer	3.559	3.500	3.500	3.586
Nets - gebyrer	20.303	19.500	20.500	19.088
Bidrag til arrangementer og kurser	31.228	2.700	2.700	2.688
Blomster og gaver	10.855	5.600	5.600	5.519
I alt	1.040.155	815.800	671.000	1.004.920

10. Foreningsomkostninger

Valuarvurdering	0	32.000	32.000	0
Andre abonnemeter (hjerterstarter)	1.250	1.600	1.600	1.620
Diverse	0	0	0	240
Bestyrelseshonorar	143.200	143.200	144.600	132.400
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	1.000	0	0	1.000
Kørselsgodtgørelse	1.041	2.300	2.300	2.308
IT-driftssystem, årligt abonnement og hosting	57.513	0	0	0
Telefon og internet	15.535	15.100	16.000	14.926
I alt	219.539	194.200	196.500	152.494

11. Antenneregnskab

Indbetalt af medlemmer	-492.355			-478.448
Signallevering, Yousee	490.530			477.442
I alt	-1.825	0	0	-1.006

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023/24 DKK	2023/24 DKK	2024/25 DKK	2022/23 DKK
12. Finansielle indtægter				
Renter, bankkonto	47.408	0	0	4.980
Andre renter, lån badeværelser	164.381	0	0	0
I alt	211.789	0	0	4.980

13. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	1.036.001	1.043.700	1.008.200	1.070.442
Renter, bankkonto	0	0	0	2
I alt	1.036.001	1.043.700	1.008.200	1.070.444

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK
14. Ejendom		
Kostpris pr. 01.10.23	5.862.936	5.862.936
Kostpris pr. 30.09.24	5.862.936	5.862.936
Opskrivninger pr. 01.10.23	306.537.064	306.537.064
Opskrivninger pr. 30.09.24	306.537.064	306.537.064
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	312.400.000	312.400.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 (kopi) udgør	234.000.000	234.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi 30. september 2019 på baggrund af en valuarvurdering af 13. oktober 2019 af ejendomsmægler og valuar MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,75% (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.

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 valuar-vurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

15. Tilgodehavende hos beboere

Restancer, andelshavere	46.992	12.959
Beboerkonto, vurdering af boliger	51.990	30.995
Håndværkerudgifter, fraflyttere	21.461	0
I alt	120.443	43.954

	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
--	-----------------	-----------------

16. Andre tilgodehavender

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	-924.432	-875.812
Afholdte udgifter til opvarmning	1.076.378	937.502
Varmeregnskab i alt	151.946	61.690
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	12.322
Tilgodehavende badeværelser, inddækkes ved salg	101.292	161.769
Tilgodehavende badeværelse, afdragsordning	99.165	0
Tilgodehavende andelshavere, vedr. altaner, afdragsordning	61.152	64.032
Hoveddøre	0	13.000
Andre tilgodehavender	11.175	19.656
Øvrige andre tilgodehavender i alt	272.784	270.779
I alt	424.730	332.469

17. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt YouSee	121.764	120.845
Forudbetalt forsikring	135.702	131.389
Forudbetalt ejendomsskat og renovation	498.939	527.518
I alt	756.405	779.752

18. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.09.24	Indestående 30.09.23
Danske Bank, erhvervskonto	1.342.078	3.790.784
Danske Bank, erhvervskonto, varmemester	27.534	29.374
Danske Bank, aftalekonto	2.546.158	0
I alt	3.915.770	3.820.158

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK

19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 01.10.23	30.821.295	30.593.127
Regulering andre reserver	-3.395.236	228.168
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen pr. 30.09.24	27.426.059	30.821.295

20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 01.10.23	614.489	614.489
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 30.09.24	614.489	614.489

21. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023/24	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 30.09.24	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.24
Realkredit Danmark lån 032: Kontantlån 1%. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100.	75.901.000	80,46	25 år 3 md.	1,0992%	1.036.001	2.238.426	65.472.352	53.315.156	65.472.352
Gæld til realkreditinstitutter i alt					1.036.001	2.238.426	65.472.352	53.315.156	65.472.352

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	65.472.352	2.263.133	63.209.219	53.904.125
I alt	65.472.352	2.263.133	63.209.219	53.904.125

	30.09.24	30.09.23
	DKK	DKK

22. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra lejere	1.379.762	1.355.469
I alt	1.379.762	1.355.469

23. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revisor	52.100	50.575
Øvrige skyldige omkostninger	0	1.001
Andre kreditorer	33.842	95.977
I alt	85.942	147.553

24. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	25.789	66.456
ATP og andre sociale ydelser	4.023	1.819
Pensionsbidrag	4.061	4.999
Feriepenge	1.373	526
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	150.700	150.700
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	185.946	224.500
Andelsoverdragelse m.v.	449.366	1.300.896
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	8.466	14.461
Beboerkonto, tilbageholdte beløb	86.188	18.652
Øvrig anden gæld i alt	544.020	1.334.009
Anden gæld, kortfristet i alt	729.966	1.558.509

25. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

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 75.901.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

27. Beregning af andelsværdi

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

	30.09.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	221.908.778
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	65.472.352
Prioritetsgæld, kursværdi	-53.315.156
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	12.157.196
Samlet andelsværdi	234.065.974
Fordelingstal er boligafgiftskrone oktober 2024	842.373
Værdi pr. indskudt andelskrone	277,87
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 22. november 2023)	294,54

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. Valuarvurderingen 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.

28. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm		
		30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23	30.09.22
B1	Andelsboliger	239	243	16.090	16.090	16.090
B2	Erhvervsandele	8	8	690	690	690
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	247	251	16.780	16.780	16.780

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Ved opgørelsen af andelsværdi anvendes boligafgiften for oktober 2024 som fordelingstal.
Baggrunden for boligafgift er den husleje, der var gældende ved foreningens stiftelse.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1961.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1936.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

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

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

Ja Nej

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

		DKK pr. kvm			
		30.09.24	30.09.23	30.09.24	30.09.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	312.400.000	312.400.000	18.617	18.617
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.040.548	31.435.784	1.671	1.873
				30.09.24	30.09.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			9	10
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%			78	77
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	842.373	797.230	602	570
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.24	30.09.23

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

K1	Andelsværdi	13.949	13.994
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	3.722	3.921
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	17.671	17.915

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

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

J	Årets resultat	199	102	90
R	Årets afdrag	133	132	131

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023/24	2022/23	2021/22

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	54	39	67
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	75	69
M3	Vedligeholdelse i alt	54	114	136

29. 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.

29. 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 nominal 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.

29. 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Likviditetsoversigt pr. 30. september 2024

30/9 2024
kr.

Disponible beløb:

Tilgodehavende hos beboere	120.500	
Andre tilgodehavender	323.400	
Periodeafgrænsningsposter	756.400	
Likvide beholdninger	<u>3.915.800</u>	5.116.100

Diverse gældsposter:

Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.900	
Anden gæld	<u>730.000</u>	<u>815.900</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2024

4.300.200

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2023 3.108.500

Formuetilgang i årets løb:

Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.106.900	
Forøgelse af deposita	24.300	
Fald i tilgodehavender vedr. badeværelser (ifm. salg)	<u>60.500</u>	<u>1.191.700</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2024

4.300.200

Foreningen har et tilgodehavende hos medlemmer på kr. 101.300 vedr. renovering af badeværelser.

Tilgodehavendet er ikke medtaget i ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. september 2024.

Tilgodehavendet afregnes/indbetales ved salg af de pågældende andele.

Likviditetsudvikling i budget 2024/25:

Budget 2024/25 (ekskl. næste års afdrag)	827.400
Næste års afdrag	<u>-2.263.100</u>
LIKVIDITET ULTIMO 2024/25	<u><u>2.864.500</u></u>

Tine Munch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tine Munch
Administrator

ID: 680663db-a8dd-4a71-bd15-b44a241632a7

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 14:54:18

Underskrevet med MitID



Lasse Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Landau Larsen
Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Veksøhuse (28)

ID: 3d7e7071-9291-4be5-b350-1bdd8d4bd62c

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 17:08:15

Underskrevet med MitID



Dennis Døj

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Brieghel Døj
Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Veksøhuse (28)

ID: 799d7f99-bdf5-4746-a1b9-2865c3f470ee

Tidspunkt for underskrift: 29-11-2024 kl.: 09:13:45

Underskrevet med MitID



Kjeld Bagge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kjeld Bagge
Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Veksøhuse (28)

ID: 4ca00051-1317-462d-9625-d6cc09d7cf40

Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 17:13:46

Underskrevet med MitID



Allan Østergaard Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Østergaard Jørgensen
Revisor

ID: 93625f3c-932f-4e7a-9af8-93993814d920

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2024 kl.: 12:44:10

Underskrevet med MitID



Tine Munch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tine Munch
Dirigent

ID: 680663db-a8dd-4a71-bd15-b44a241632a7

Tidspunkt for underskrift: 02-12-2024 kl.: 09:55:18

Underskrevet med MitID

