



Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35
Årsrapport for
01.01.2024 - 31.12.2024
CVR.nr.: 28461674

Administrator:
Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk





Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 22



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35
Guldborgvej 33-35
2000 Frederiksberg
CVR.nr.: 28461674
Andelsboliger: 20

Bestyrelse

Carl Helnæs Jakobsen, Formand
Julie Muurholm
Ole Christensen
Peter Wæde Hansen
Amalie Vangekjær Christensen

Administrator

Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk

Revisor

Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn
Vigerslevvej 131
2500 Valby
I samarbejde med Crowe
Statsautoriserede revisorer

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024-31.12.2024 for Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024-31.12.2024.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboliglovens § 6 c, stk. 3 og 4.

København, den

Bestyrelsen

Carl Helnæs Jakobsen, Formand

Julie Muurholm

Ole Christensen

Peter Wæde Hansen

Amalie Vangekjær Christensen

Administratørerklæring

Årsregnskabet er opstillet efter hovedprincipperne i "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger", Erhvervsstyrelsen, december 2021, Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Vest Administrationen A/S

Godkendelse generalforsamling

Vedtaget på generalforsamlingen, den

Som dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35 for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

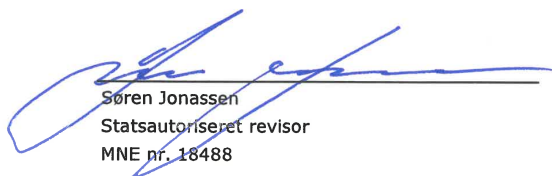
Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 03.02.2025

Crowe

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 33256876



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 18488



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35 for 2024 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C samt andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende måder.

Tidligere måltas ejendommen til kostpris, nu indregnes ejendommen til dagsværdi.

Tidligere måltas prioritetsgæld til kostpris, som følge af at ejendommen indregnes til dagsværdi skal prioritetsgæld indregnes til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til tidligere.

Resultatopgørelse

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 omkostningerne.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Likviditetsresultat

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



Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi (Valuarvurdering) på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning 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 værdi. 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 kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

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

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

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

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld. Efterfølgende indregnes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.



Øvrige gældsforpligtigelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 14 at selvom der kan vedtages en højere andelsværdi er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.


Resultatopgørelse for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2024 31.12.2024 (ej revideret)	01.01.2023 31.12.2023
1 Opkrævet foreningen	1.632.728	1.632.728	1.632.728
2 Andre indtægter	5.170	0	0
Indtægter i alt	1.637.898	1.632.728	1.632.728
3 Ejendommens omkostninger	360.857	378.367	403.136
4a Vedligeholdelse, løbende	108.243	250.000	302.213
4b Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	25.000	0
5 Foreningsomkostninger	1.024	1.000	0
6 Administrationsomkostninger m.v.	85.898	89.557	88.024
7 Øvrige omkostninger	13.372	15.545	13.736
Omkostninger i alt	569.394	759.469	807.109
Resultat før finansielle poster	1.068.504	873.259	825.619
8 Finansielle omkostninger	401.781	406.431	410.418
Årets resultat	666.723	466.828	415.201
Likviditetsresultat			
Årets resultat	666.723		415.201
13 Betalte prioritetsafdrag	-519.183		-513.381
Likviditetsresultat i alt	147.540		-98.180



Balance pr. 31.12.2024

Note	Aktiver	31.12.2024	31.12.2023
9	Ejendommen	73.000.000	27.163.751
	Materielle anlægsaktiver	73.000.000	27.163.751
	Anlægsaktiver	73.000.000	27.163.751
	Beboersaldi (samlekonto)	2.901	0
	Fraflytter (samlekonto)	0	5.741
10	Varmeregnskab, igangværende	4.922	0
11	Vandregnskab, igangværende	2.332	0
	Periodeafgrænsningsposter	14.157	23.827
	Tilgodehavender	24.312	29.568
12	Likvide beholdninger	389.693	1.687.945
	Likvide beholdninger	389.693	1.687.945
	Omsætningsaktiver	414.005	1.717.512
	Aktiver	73.414.005	28.881.263

**Balance pr. 31.12.2024**

Note	Passiver	31.12.2024	31.12.2023
	Andelsindskud	1.128.000	1.128.000
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom	45.836.249	0
	Overført resultat m.v.	-793.767	-5.030.412
	Egenkapital før andre reserver	46.170.482	-3.902.412
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.994.312	1.094.312
	Reserve for kursgevinst	5.305.688	5.305.688
	Andre reserver	7.300.000	6.400.000
	Egenkapital	53.470.482	2.497.588
13	Prioritetsgæld	19.370.926	24.371.700
	Langfristede gældsforpligtigelser	19.370.926	24.371.700
13	Kortfristet del af prioritetsgæld	525.050	513.381
	Kreditorer (samlekonto)	23.623	13.216
	Beboersaldi (samlekonto)	0	1.426.744
	Fraflytter (samlekonto)	1.396	0
	Mellemregning Vest Administrationen	415	17.457
10	Varmeregnskab, sidste år	0	9.300
11	Vandregnskab, sidste år	0	10.015
14	Anden gæld	22.113	21.863
	Kortfristede gældsforpligtigelser	572.596	2.011.975
	Gældsforpligtigelser	19.943.523	26.383.675
	Passiver	73.414.005	28.881.263

15 Eventualforpligtigelser

16 Andelsværdiberegning og fordeling af andelsværdien

17 Nøgleoplysninger



Egenkapitaloppgørelse

	Realiseret 01.01.2024 31.12.2024	Realiseret 01.01.2023 31.12.2023
Egenkapital		
Andelsindskud primo	1.128.000	1.128.000
Andelsindskud i alt	1.128.000	1.128.000
Årets opskrivning af ejendommen	45.836,249	0
Reserve for opskrivning af ejendommen i alt	45.836.249	0
Overført resultat primo	-5.030.412	-15.987.762
Årets ændring i kursværdi, prioritetsgæld	4.469.922	0
Overført til andre reserver (Værdiforringelse)	-900.000	9.060.324
Overført fra andre reserver (Kursgevinst)	0	1.481.825
Årets Resultat	666.723	415.201
Overført resultat m.v. i alt	-793.767	-5.030.412
Egenkapital før andre reserver i alt (Fordelbar Egenkapital)	46.170.482	-3.902.412
Andre Reserver		
Reserve primo (værdiforringelse)	1.094.312	10.154.636
Overført fra Overført resultat m.v.	900.000	-9.060.324
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	1.994.312	1.094.312
Øvrige reserver primo	5.305.688	6.787.513
Overført til Overført resultat m.v.	0	-1.481.825
Reserve for kursgevinst	5.305.688	5.305.688
Reserver i alt (ikke bunden)	7.300.000	6.400.000
Egenkapital i alt	53.470.482	2.497.588



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2024	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2024 (ej revideret)	31.12.2023
1 Opkrævet foreningen			
Boligafgift andele - bolig	1.632.728	1.632.728	1.632.728
I alt	1.632.728	1.632.728	1.632.728
2 Andre indtægter			
Øvrige indtægter	5.170	0	0
I alt	5.170	0	0
3 Ejendommens omkostninger			
Viceværtsservice	95.790	100.000	95.310
Snerydning og saltning	22.838	15.000	13.373
Graffiti afrensning	0	1.000	563
Grundskyld	123.692	144.867	174.785
Renovation	55.296	50.000	48.510
Varme	1.931	2.500	2.090
El	25.793	35.000	29.671
Forsikring, ejendom (bygningsbrand)	32.429	26.000	25.748
Forsikring, bestyrelsesansvar	3.087	4.000	3.087
Selvrisko vedr. forsikringer	0	0	10.000
I alt	360.857	378.367	403.136
4a Vedligeholdelse, løbende			
VVS/Blikkenslager	0	0	6.198
Ventilation	2.415	0	4.815
El installatør	2.336	0	924
Låseservice	0	0	1.365
Kloakservice	8.341	0	14.310
Gartner/fællesareal vedl.	24.408	0	0
Jord/beton/asfalt/brolægger	8.250	0	0
Varmeanlæg	9.641	0	9.360
Elektrolyse	5.966	0	13.316
Elevator	30.711	0	247.198
Dørtelefon	706	0	0
Diverse materialer	1.319	0	4.727
Øvrige Vedligeholdelsesomkostninger	14.151	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	250.000	0
I alt	108.243	250.000	302.213



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2024 31.12.2024 (ej revideret)	01.01.2023 31.12.2023
4b Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Gårdforskønnelse	0	25.000	0
I alt	0	25.000	0
5 Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, beboermøder m.v	0	1.000	0
Øvrige foreningsomkostninger	1.024	0	0
I alt	1.024	1.000	0
6 Administrationsomkostninger m.v.			
Ejendomsadministration	36.450	36.450	36.669
Ekstra administration	6.000	10.000	9.250
Varme-/Vandregnskab	20.342	20.000	19.249
Regnskabsopstilling	7.800	7.800	7.800
Nøgletalsoplysninger	3.313	3.313	3.313
Digital postkasse	994	994	994
Revisor	11.000	11.000	10.750
I alt	85.898	89.557	88.024
7 Øvrige omkostninger			
ABF og andre kontingenter/abb.	4.690	4.750	4.490
Probo og andre hjemmesider	3.595	3.595	2.630
Porto/kopiering	0	1.200	974
Gebyrer m.v	5.087	6.000	5.642
I alt	13.372	15.545	13.736
8 Finansielle omkostninger			
Renteomk., Nordea 9.468.000	146.754	151.404	146.754
Renteomk., Nordea 17.561.000	255.027	255.027	263.664
i alt	401.781	406.431	410.418



Noter Balance

Note	31.12.2024	31.12.2023
9 Ejendommen		
Matr. Nr.: 10ah Frederiksberg		
Ejendommens anskaffelsessum	26.000.000	26.000.000
Forbedringer af ejendommen primo	1.163.751	1.163.751
Akk. kostpris	27.163.751	27.163.751
Årets opskrivning af ejendommen	45.836.249	0
Akk. opskrivninger	45.836.249	0
Ejendommen	73.000.000	27.163.751
Oplysninger om vurdering af ejendom		
Foreningens ejendom er valuarvurderet til kr. 73.000.000		
Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Emil Ellekilde og Filip Cutic, ved Stad Valuar den 31.12.2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 73.000.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,5 pct. inkl. inflation.		
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.		
10 Varmeregnskab		
A/C varme indb.	-32.049	-40.209
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie	36.971	30.909
Varmeregnskab	4.922	-9.300
11 Vandregnskab		
A/C vand indb.	-10.002	-19.167
Afholdte A/C vandomk.	12.334	9.152
Vandregnskab	2.332	-10.015
12 Likvide Beholdninger		
Nordea 2216-8895859258	386.100	1.683.328
Kassebeholdning	3.593	4.617
Likvide Beholdninger	389.693	1.687.945



13 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi
Nordea 9.468.000. Lånet er et obligationslån. Den effektive rente er på 1%. Lånet er konvertibelt. Der er aftalt afdragsfrihed indtil 30.09.2029	24 år 9 md	146.754	-	9.468.000	7.465.518	7.465.518
Nordea 17.561.000. Lånet er et kontantlån. Den effektive rente er på 1,125293%. Lånet er konvertibelt.	24 år 9 md	255.027	519.183	14.897.898	12.430.458	12.430.458
Prioritetsgæld pr. 31.12.2024		401.781	519.183	24.365.898	19.895.976	19.895.976
Kortfristet del af langfristet gæld					525.050	



Noter

Note	31.12.2024	31.12.2023
14 Anden gæld		
Skyldig revision	11.000	10.750
Skyldig Nøgletalsskema	3.313	3.313
Skyldig regnskabsopstilling	7.800	7.800
Skyldige omkostninger	22.113	21.863
A/C antenne indb.	40.148	42.441
Afholdte A/C antenneomk.	-40.148	-42.441
Anden gæld	22.113	21.863



15 Eventualforpligtigelser

Hæftelsesforhold

I henhold til vedtægternes §5, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom.

Det kan oplyses, at realkreditinstitutterne ikke har taget forbehold herom.

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

Verserende retssager

Der er ikke verserende retssager i andelsboligforeningen

16 Andelsværdiberegning

Opgjort værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (valuarvurdering) og vedtægternes §14:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Foreningen skal dog altid lægge den senest udarbejdede valuarvurdering til grund for fastsættelse af andelsværdien på generalforsamlingen.

Fordelbar Egenkapital	46.170.482
------------------------------	-------------------

Andelsværdien på statusdagen kan herefter opgøres således:

Reguleret Egenkapital	46.170.482
-----------------------	------------

Andelsværdien fordeles efter indskud	1.128.000
--------------------------------------	-----------

Andelens værdi pr. indskudt andelskrone	40,9313
--	----------------

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31.12.2024 gældende indtil næste årlige generalforsamling fastsættes til:

40,9313

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning

(vedtaget på generalforsamlingen den 20.03.2024)

33,9003

**Fordeling af andelsværdien: Andelsboligforeningen Guldborgvej 33-35**

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)					Indskud		Andelsværdi
		A	AE	L	EL	Ø	A	AE	
Nr. 1, Guldborgvej, 33 st.tv.	A	72					46.000		1.882.839
Nr. 2, Guldborgvej, 33 st.th.	A	72					46.000		1.882.839
Nr. 3, Guldborgvej, 33 1.tv.	A	100					65.500		2.680.999
Nr. 4, Guldborgvej, 33 1.th.	A	76					54.000		2.210.289
Nr. 5, Guldborgvej, 33 2.tv.	A	100					65.500		2.680.999
Nr. 6, Guldborgvej, 33 2.th.	A	76					54.000		2.210.289
Nr. 7, Guldborgvej, 33 3.tv.	A	100					65.500		2.680.999
Nr. 8, Guldborgvej, 33 3.th.	A	76					54.000		2.210.289
Nr. 9, Guldborgvej, 33 4.tv.	A	76					59.000		2.414.945
Nr. 10, Guldborgvej, 33 4.th.	A	76					59.000		2.414.945
Nr. 11, Guldborgvej, 35 st.tv.	A	72					46.000		1.882.839
Nr. 12, Guldborgvej, 35 st.th.	A	72					46.000		1.882.839
Nr. 13, Guldborgvej, 35 1.tv.	A	76					54.000		2.210.289
Nr. 14, Guldborgvej, 35 1.th.	A	92					62.500		2.558.205
Nr. 15, Guldborgvej, 35 2.tv.	A	76					54.000		2.210.289
Nr. 16, Guldborgvej, 35 2.th.	A	92					62.500		2.558.205
Nr. 17, Guldborgvej, 35 3.tv.	A	76					54.000		2.210.289
Nr. 18, Guldborgvej, 35 3.th.	A	92					62.500		2.558.205
Nr. 19, Guldborgvej, 35 4.tv.	A	76					59.000		2.414.945
Nr. 20, Guldborgvej, 35 4.th.	A	76					59.000		2.414.945
I alt		1.624	0	0	0	0	1.128.000	0	46.170.482
Antal enheder	20	20	0	0	0	0			



17 Nøgleoplysninger

Ref Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.12.2024

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
B1 Andelsboliger	20	1.624
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
Friboliger, vicevært/andre	0	
Garager	0	
Klubværelser, andet	0	
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0
B6 I alt	20	1.624

Fordelingstal	BBR Areal	Andet Areal	Indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C1				
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C2				
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				2006
D2 Ejendommens opførelsesår				1996
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
F1a Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020				Nej
				Kr. Gns. kr pr m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			73.000.000	44.951
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			7.300.000	4.495
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi				10%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse				
G2 tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				Nej

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.}) \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

	kr.	Areal	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (ult)	136.061 x 12 /	1.624	1.005
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel-kvm (ult)	0 x 12 /	0	0
H1 Boligafgift i alt (ult)	136.061 x 12 /	1.624	1.005
H2 Erhvervslejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	1.624	0
H3 Boliglejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	1.624	0



	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Årets resultat	532.289	415.201	666.723
J Årets resultat, gns. kr. pr. nuværende andels-m ²	328	256	411

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 16)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelser - Omsætningsaktiver) pr. balancedagen (Balancen)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	kr./kvm
K1 Andelsværdi	28.430
K2 Gældsforpligtelser fratrukket Omsætningsaktiver	12.026
K3 Teknisk Andelsværdi	40.456

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Vedligeholdelse, løbende (totalt)	219.093	302.213	108.243
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	135	186	67
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (totalt)	0	0	0
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	0	0	0
Vedligehold i alt (totalt)	219.093	302.213	108.243
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	135	186	67

Gældsforpligtelser	19.943.523
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	73.000.000
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73%

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Årets afdrag på gæld	507.645	513.381	519.183
R Årets afdrag pr. nuværende andels-m ²	313	316	320

List of Signatures

Årsrapport 2024.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Philip Overgaard Dinesen	Administrator, Dirigent	MitID	2025-03-17 09:48
Carl Helnæs Jakobsen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-04-22 10:27
Julie Muurholm Jorsal		MitID	2025-03-18 07:44
Ole Christensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-03-17 10:05
Amalie Vangekjær Christensen		MitID	2025-04-19 21:48
Peter Wæde Hansen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)	MitID	2025-03-23 15:40
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)		
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Guldborgvej (matrikel 8010)		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.