

A/B Andelsgården Østfløjen

Ro's Torv 1 2, 4000 Roskilde
CVR-nr. 29 56 67 47

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: 5DOFE-MJUPE-DJCEI-5ZCBQ-4I7HN-5555Q

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.
3

Bestyrelsespåtegning
4

Administratorpåtegning
5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
6 - 9

Resultatopgørelse
10 - 11

Balance
12 - 13

Egenkapitalopgørelse
14

Noter
15 - 28

Andelsboligforeningen

A/B Andelsgården Østfløjen
Ro's Torv 1 2
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 29 56 67 47
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Tina Ravn
Annette Olsen
Lotte Sigen Olsen

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for A/B Andelsgården Østfløjen.

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

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

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 7. marts 2025

Bestyrelse

Tina Ravn
Formand

Annette Olsen
Bestyrelsesmedlem

Lotte Sigen Olsen
Bestyrelsesmedlem

Som administrator i A/B Andelsgården Østfløjen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24.

Roskilde, den 7. marts 2025

Administrator

Real Administration A/S

Til medlemmerne i A/B Andelsgården Østfløjen**Konklusion**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

som 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Roskilde, den 7. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.074.292	1.070.818	1.011.795
Lejeindtægter, beboelse	292.471	297.500	288.706
Øvrige indtægter	2.500	0	0
Indtægter i alt	1.369.263	1.368.318	1.300.501
1 Reparation og vedligeholdelse	-74.086	-113.000	-552.569
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-81.402	-90.817	-92.348
3 Ejendomsomkostninger	-106.379	-114.400	-101.313
4 Foreningsomkostninger	-120.286	-110.725	-99.785
Omkostninger i alt	-382.153	-428.942	-846.015
Resultat før finansielle poster	987.110	939.376	454.486
Finansielle indtægter	3.069.781	0	0
5 Finansielle omkostninger	-1.026.895	-435.659	-383.057
Finansielle poster i alt	2.042.886	-435.659	-383.057
Resultat før skat	3.029.996	503.717	71.429
Skat af årets resultat	-112.024	-50.000	0
Årets resultat	2.917.972	453.717	71.429

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Henlæggelse til vedligeholdelse	0	50.000	50.000
Henlæggelse til værdiforringelser	1.000.000	0	0
Henlæggelse til låneomlægning	1.500.000	0	0

Overført til "Andre reserver" i alt	2.500.000	50.000	50.000
-------------------------------------	-----------	--------	--------

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	417.972	403.717	21.429
--------------------------------------	---------	---------	--------

Overført til "Overført resultat" i alt	417.972	403.717	21.429
--	---------	---------	--------

I alt	2.917.972	453.717	71.429
--------------	------------------	----------------	---------------

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
6	Ejendom	35.928.900	35.928.900
Materielle anlægsaktiver i alt		35.928.900	35.928.900
Anlægsaktiver i alt		35.928.900	35.928.900
	Selskabsskat	0	42.000
8	Andre tilgodehavender	131	0
9	Periodeafgrænsningsposter	22.679	12.345
Tilgodehavender i alt		22.810	54.345
Likvide beholdninger		2.495.550	2.113.570
Omsætningsaktiver i alt		2.518.360	2.167.915
Aktiver i alt		38.447.260	38.096.815

Note		
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	5.586.000	5.229.000
Overført resultat	6.993.920	6.155.681
Egenkapital før andre reserver	12.579.920	11.384.681
Henlæggelser til vedligeholdelse	351.267	351.267
Henlæggelser til værdiforringelser	1.600.000	600.000
Henlæggelse til omlægning af lån	1.500.000	0
Andre reserver i alt	3.451.267	951.267
Egenkapital i alt	16.031.187	12.335.948
11 Gæld til øvrige kreditinstitutter	22.135.052	24.604.902
12 Modtagne forudbetalinger og deposita	47.826	72.740
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.182.878	24.677.642
11 Gæld til øvrige kreditinstitutter	84.000	544.527
Selskabsskat	62.024	0
14 Anden gæld	87.171	538.698
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	233.195	1.083.225
Gældsforpligtelser i alt	22.416.073	25.760.867
Passiver i alt	38.447.260	38.096.815
16 Eventualaktiver		
17 Eventualforpligtelser		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		
20 Fordeling af andelsværdi m.v.		
21 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Overført resultat	Andelskrone	Henlæggelse	Henlæggelse	Henlæggelse	Egenkapital i alt
			(egenkapital uden reserver) i alt	r til vedligeholdel se	r til værdiforringe lser	til omlægning af lån	
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24							
Saldo pr. 01.01.24	5.229.000	6.155.681	11.384.681	351.267	600.000	0	12.335.948
Årets indskud fra nye andelshavere	357.000	420.267	777.267	0	0	0	777.267
Henlæggelse i året	0	-2.500.000	-2.500.000	0	1.000.000	1.500.000	0
Årets resultat	0	2.917.972	2.917.972	0	0	0	2.917.972
Saldo pr. 31.12.24	5.586.000	6.993.920	12.579.920	351.267	1.600.000	1.500.000	16.031.187

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Tømrer	0	0	6.841
Blikkenslager og VVS	1.042	0	4.399
Elektriker	24.698	0	11.442
Kloak	0	0	4.719
Vedligeholdelse fællesarealer	29.438	24.000	23.375
Hvidevarer	0	0	5.750
Låseservice	625	0	21.587
Godtgørelse for foreningsarbejde	0	0	5.863
Diverse vedligeholdelse, løbende	4.486	75.000	5.739
Elevator	13.797	14.000	31.053
Etablering af cykelskur og skraldeskur	0	0	431.801
I alt	74.086	113.000	552.569

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	26.367	25.817	26.565
Forsikringer	30.577	30.000	28.853
El	19.324	30.000	32.856
Varme	5.134	5.000	4.074
I alt	81.402	90.817	92.348

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Trappevask	14.400	14.400	14.100
Snerydning	9.656	15.000	3.938
Renovation	82.323	85.000	83.275
I alt	106.379	114.400	101.313

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	67	500	878
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	721	2.000	327
Administration	68.375	68.375	67.725
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.425	17.000	16.700
Bankgebyr og andre gebyrer	7.672	8.500	8.323
Øvrige administrationsomkostninger	13.190	500	180
Gaver og repræsentation	986	2.000	1.702
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	11.850	3.950
I alt	120.286	110.725	99.785

5. Finansielle omkostninger

Renter, bankkonto	86.108	0	0
Renter, øvrige kreditinstitutter	480.775	435.659	377.497
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	0	0	5.560
Amortiserede omkostninger vedr. lånoptagelse	460.012	0	0
I alt	1.026.895	435.659	383.057

31.12.24 31.12.23
DKK DKK

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	35.928.900	35.928.900
Kostpris pr. 31.12.24	35.928.900	35.928.900
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	35.928.900	35.928.900

7. Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120**8. Andre tilgodehavender**

Opkrævet acontovaskeri	131	0
------------------------	-----	---

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	22.679	12.345
---------------------------	--------	--------

10. Grundejernes Investeringsfond § 119**11. Gæld til kreditinstitutter**

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente % p.a.	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23
-------------	-----------	-----------------	-----------------------------	-----------------------	---	---

DLR Kredit, Fast rente, Restløbetid 26 år			0	0	0	16.174.429
DLR Kredit, F5, Restløbetid 26 år			0	0	0	8.975.000
Nordea kredit, obligationslån	17.360.000	4%	0	17.337.606	17.360.000	0
Nordea kredit, kontantlån 4%	4.880.000	4%	20.948	4.936.306	4.859.052	0

Gæld til øvrige kreditinstitutter, langfristet i alt			20.948	22.273.912	22.219.052	25.149.429
--	--	--	--------	------------	------------	------------

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
-------------	---	---------------------	---------------------	------------------------

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til øvrige kreditinstitutter	22.219.052	84.000	22.135.052	21.819.000
I alt	22.219.052	84.000	22.135.052	21.819.000

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

12. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt husleje fra lejere	47.826	72.740
I alt	47.826	72.740

13. Grundejernes Investeringsfond § 120**14. Anden gæld**

Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	75.132	60.013
Afholdte udgifter til vand	-60.187	-54.809
Vandregnskab i alt	14.945	5.204
Andelsoverdragelse m.v.	-2.625	486.000
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	2.307
Øvrig anden gæld	74.851	45.187
Øvrig anden gæld i alt	72.226	533.494
Anden gæld, kortfristet i alt	87.171	538.698

15. Periodeafgrænsningsposter

16. Eventualaktiver

[Indsæt beskrivelse af foreningens eventualaktiver]

17. Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget tilskud på kr. 1.625.400, som der er krav om tilbagebetaling ved opløsning af foreningen.

Foreningen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant på nominelt t.DKK 27.204, til sikkerhed for gæld til kreditinstitut. Gælden udgør t.DKK 25.149.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) samt vedtægternes § 21:

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	12.579.920	11.384.681
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	0	0
Samlet andelsværdi	12.579.920	11.384.681
Den samlede indskudskapital udgør i alt	5.586.000	5.229.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,252	2,177
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2024)	2,177	

20. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Antal Fordelingsta		Fordelingsta		Andelsværdi
	andele	l andel	l lejer		
Energivej 11	1	255.000,00			574.271
Energivej 13	1	357.000,00			803.980
Energivej 15	1	350.000,00			788.216
Energivej 19	1	350.000,00			788.216
Energivej 21	1	350.000,00			788.216
Energivej 23	1	296.000,00			666.605
Energivej 25	1	296.000,00			666.605
Energivej 27	1	296.000,00			666.605
Energivej 29	1	296.000,00			666.605
Energivej 17. 1. Lejl. 1	0		255.000,00		0
Energivej 17. 1. Lejl. 2	1	350.000,00			788.216
Energivej 17. 1. Lejl. 3	1	350.000,00			788.216
Energivej 17. 1. Lejl. 4	1	357.000,00			803.980
Energivej 17. 1. Lejl. 5	0		350.000,00		0
Energivej 17. 2. Lejl. 1	1	255.000,00			574.271
Energivej 17. 2. Lejl. 2	1	357.000,00			803.980
Energivej 17. 2. Lejl. 3	1	357.000,00			803.980
Energivej 17. 2. Lejl. 4	1	357.000,00			803.980
Energivej 17. 2. Lejl. 5	1	357.000,00			803.980
I alt	17	5.586.000,00	605.000,00		12.579.922

21. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

		Antal		BBR-areal, kvm	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
B1	Andelsboliger	17	16	1.642	1.538
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	3	182	286
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	20	19	1.824	1.824

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004.

D2 Ejendommens opførelsesår:
2005

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Anskaffelsesprisen.		

				Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				X
		DKK pr. kvm			
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.928.900	35.928.900	19.698	19.698
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.451.267	951.267	1.892	522
		31.12.24			31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	10			3
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%	38			28
				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

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.166.985	1.011.795	711	658
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	227.278	290.961	138	189
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.24	31.12.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			7.661	7.402
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			12.118	15.340
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			19.779	22.742
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		1.777	46	225
R	Årets afdrag		355	350	347

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

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	66	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	237	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	303	44

22. 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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Der er afsat skat med 22% på den del af resultatet, som kan henføres til andelsboligforeningens erhvervsmæssige virksomhed.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

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

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

22. 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 måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-03-07 09:06:02 UTC



Kenneth Brøndum

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-03-07 09:12:55 UTC



Tina Lillelund Ravn

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: d565e5d9-79d8-4be3-8f10-c746dc4f53f5

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-03-07 17:52:40 UTC



Annette Nørgaard Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: eb56438a-636c-4190-ac77-9b540b142973

IP: 77.33.xxx.xxx

2025-03-09 08:56:49 UTC



Lotte Sigen Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Andelsgårdens Østfløj

Serienummer: a5b7e466-e7dc-4f12-a0b8-c19f77774b8a

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-03-10 09:41:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter