BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

AB Jæger

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby
CVR-nr. 18 19 05 91

Årsrapport for 2024

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 35

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

AB Jæger
c/o Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57 3
2500 Valby
Telefon: 70 22 22 15
Hjemsted: Valby
CVR-nr.: 18 19 05 91
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Randa Sebelin
Ilan Scheftelowitz
Johan Jacobsen
Thor Gosbjørn
Anna Kristiane Mortensen
Simone Lykke Vestergaard
Kim Boesen
Marc Cedenius
Andreas Holck Høeg-Petersen

Administrator

Cobblestone A/S

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for AB Jæger.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 23. april 2025

Bestyrelse

Randa Sebelin Formand	Ilan Scheftelowitz	Johan Jacobsen
Thor Gosbjørn	Anna Kristiane Mortensen	Simone Lykke Vestergaard
Kim Boesen	Marc Cedenius	Andreas Holck Høeg-Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Jæger

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Jæger 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 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

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.

Søborg, den 23. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK
	Boligafgifter, beboelse	19.077.805	19.070.424	18.595.474	20.622.635
1	Lejeindtægter, beboelse	461.847	447.000	629.237	-29.000
2	Lejeindtægter, erhverv	5.101.469	5.066.000	4.959.564	5.104.000
3	Andre lejeindtægter	428.607	400.000	390.810	443.000
4	Vaskeri og badeanstalt	117.742	-48.000	-33.057	20.000
5	Andre indtægter	1.258.549	1.032.000	1.041.569	24.160.000
	Indtægter i alt	**26.446.019**	**25.967.424**	**25.583.597**	**50.320.635**
6	Vedligeholdelse, løbende	-1.629.842	-1.870.000	-1.773.118	-1.405.000
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.182.173	-750.000	-1.933.552	-20.300.000
8	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-225.023	-15.000	-317.408	-10.000
9	Ejendomsskat og forsikringer	-2.689.781	-2.726.460	-2.504.624	-2.954.000
10	Forbrugsafgifter	-1.698.872	-1.829.000	-1.667.050	-1.767.400
11	Drift og renholdelse	-3.005.530	-2.896.500	-3.674.438	-3.111.000
12	Øvrige ejendomsomkostninger	-530.802	-537.000	-516.075	-558.000
13	Administrationsomkostninger	-4.033.985	-3.753.000	-7.838.619	-5.745.300
14	Øvrige foreningsomkostninger	-1.325.427	-1.107.000	-1.625.934	-1.205.000
	Omkostninger i alt	**-17.321.435**	**-15.483.960**	**-21.850.818**	**-37.055.700**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**9.124.584**	**10.483.464**	**3.732.779**	**13.264.935**
	Resultat før finansielle poster	**9.124.584**	**10.483.464**	**3.732.779**	**13.264.935**
15	Finansielle indtægter	9.779	0	211	0
16	Finansielle omkostninger	-3.103.742	-3.087.056	-3.166.171	-4.149.000
	Finansielle poster i alt	**-3.093.963**	**-3.087.056**	**-3.165.960**	**-4.149.000**
	Resultat før skat	**6.030.621**	**7.396.408**	**566.819**	**9.115.935**
	Skat af årets resultat	-56.430	0	0	0
	Årets resultat	**5.974.191**	**7.396.408**	**566.819**	**9.115.935**

Resultatopgørelse

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK
Forslag til resultatdisponering				
Overført til "Overført resultat":				
Afdrag på gæld til kreditinstitutter (ordinære afdrag)	7.111.655	7.111.655	7.066.055	7.351.428
Overført restandel af årets resultat	-1.137.464	284.753	-6.499.236	1.764.507
Overført til "Overført resultat" i alt	5.974.191	7.396.408	566.819	9.115.935
I alt	**5.974.191**	**7.396.408**	**566.819**	**9.115.935**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
17	Ejendom	891.050.000	887.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**891.050.000**	**887.200.000**
	Midlertidigt ejede lejligheder	12.681.619	9.292.297
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**12.681.619**	**9.292.297**
	Anlægsaktiver i alt	**903.731.619**	**896.492.297**
	Tilgodehavende hos beboere	190.851	284.024
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 120	4.077.516	3.833.052
19	Andre tilgodehavender	514.578	396.949
	Periodeafgrænsningsposter	54.024	67.421
	Tilgodehavender i alt	**4.836.969**	**4.581.446**
20	**Likvide beholdninger**	**24.117**	**5.329.401**
	Omsætningsaktiver i alt	**4.861.086**	**9.910.847**
	Aktiver i alt	**908.592.705**	**906.403.144**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	247.814.421	246.964.421
	Reserve for opskrivninger	446.767.733	442.917.733
	Overført resultat	-227.040.702	-233.660.785
	Egenkapital før andre reserver	**467.541.452**	**456.221.369**
	Reserveret til vedligeholdelse / værdiregulering af ejendommen	128.179.036	128.504.622
	Reserveret til kursregulering prioritetsgæld	48.674.034	48.674.034
	Andre reserver i alt	**176.853.070**	**177.178.656**
	Egenkapital i alt	**644.394.522**	**633.400.025**
21	Gæld til realkreditinstitutter	220.996.379	248.243.679
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.783.527	1.933.667
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**222.779.906**	**250.177.346**
21	Gæld til realkreditinstitutter	7.902.301	7.111.655
21	Gæld til øvrige kreditinstitutter	21.993.624	0
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	10.147	37.466
	Selskabsskat	56.430	0
23	Grundejernes Investeringsfond § 120	4.077.516	3.833.052
24	Anden gæld	7.141.927	11.737.744
25	Periodeafgrænsningsposter	236.332	105.856
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**41.418.277**	**22.825.773**
	Gældsforpligtelser i alt	**264.198.183**	**273.003.119**
	Passiver i alt	**908.592.705**	**906.403.144**

26 Eventualaktiver
27 Eventualforpligtelser
28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
29 Beregning af andelsværdi
31 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserveret til vedlige-holdelse / værdi-regulering af ejendommen	Reserveret til kursregu-lering prioritets-gæld	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24							
Saldo pr. 01.01.24	246.964.421	442.917.733	-233.660.785	456.221.369	128.504.622	48.674.034	633.400.025
Årets indskud fra nye andelshavere	850.000	0	0	850.000	0	0	850.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	3.850.000	0	3.850.000	0	0	3.850.000
Merværdi solgte andele	0	0	320.306	320.306	0	0	320.306
Regulering andre reserver	0	0	325.586	325.586	-325.586	0	0
Årets resultat	0	0	5.974.191	5.974.191	0	0	5.974.191
Saldo pr. 31.12.24	247.814.421	446.767.733	-227.040.702	467.541.452	128.179.036	48.674.034	644.394.522

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK
1. Lejeindtægter, beboelse				
Lejeindtægter, beboelse	440.433	416.000	582.607	104.000
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse §117	8.060	15.000	13.007	8.000
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse § 119	12.555	22.000	21.863	12.500
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse § 120	11.315	20.000	19.649	11.500
Opkrævning vedr. modernisering	5.134	14.000	13.692	5.000
Tomgang vedr. Kld.lejer/pulterrumsgebyr	-15.650	-40.000	-21.581	-170.000
I alt	461.847	447.000	629.237	-29.000

2. Lejeindtægter, erhverv				
Lejeindtægter, erhverv	5.142.879	5.078.000	4.987.476	5.543.000
Lejereduktion, erhverv	-53.780	-17.000	-26.734	-50.000
Skatter og afgifter	12.370	5.000	-1.178	11.000
Lejetab - Erhverv	0	0	0	-400.000
I alt	5.101.469	5.066.000	4.959.564	5.104.000

3. Andre lejeindtægter				
Kælderleje/pulterrum	428.607	400.000	390.810	443.000

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK
4. Vaskeri og badeanstalt				
Indtægter, vaskeri	509.957	500.000	512.202	500.000
Indtægter, badeanstalt	47.872	30.000	36.868	50.000
Udgifter, vaskeri	-340.459	-480.000	-474.707	-430.000
Udgifter, badeanstalt	-99.628	-98.000	-107.420	-100.000
I alt	117.742	-48.000	-33.057	20.000
5. Andre indtægter				
Internet og telefonabonnement	428.239	436.000	431.929	422.000
Ventelistegebyrer	230.760	0	0	230.000
Gebyrer ved salg af andele	78.000	80.000	81.000	80.000
Forbrugs- og ejendomsregnskab	393.752	417.000	393.924	410.000
Skilt & lysarmatur	71.880	77.000	71.280	72.000
Fremlejeafgift	9.375	18.000	16.875	10.000
Øvrige indtægter, ejendom	8.470	4.000	3.200	4.000
Salg af Ndr. Fasanvej	0	0	0	22.500.000
Indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender	0	0	43.361	0
Afståelsesbeløb af lejekontrakt	38.073	0	0	432.000
I alt	1.258.549	1.032.000	1.041.569	24.160.000

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK
6. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	11.595	0	10.041	0
Glarmester	1.566	0	21.089	0
Tag	73.936	0	0	0
Materiale udgifter	95.232	0	175.855	0
Murer	276.315	0	10.550	0
Tømrer	16.303	0	2.413	0
Blikkenslager og VVS	168.677	0	342.628	0
Varmeanlæg	386.475	125.000	331.996	130.000
Elektriker	157.769	0	68.101	0
Faldstammer og kloak	94.635	0	45.037	0
Have, gårdanlæg samt gade	-5.909	0	47.585	0
Drift af maskiner	12.935	0	145	0
Låseservice	55.595	0	160.578	0
Løbende vedligeholdelse	0	1.545.000	0	1.000.000
Vandmåler	9.820	0	13.613	0
Reparation af erhverv	220.603	200.000	294.411	250.000
Container	3.094	0	1.828	0
Ndr.Fasanvej 138 vedligeholdelse	0	0	145.312	0
Selvrisiko på forsikringer	51.201	0	101.936	25.000
I alt	1.629.842	1.870.000	1.773.118	1.405.000

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Ny byfornyelse	267.330	400.000	0	0
Kloakprojekt	408.866	350.000	1.675.474	50.000
Myndighedsprojekt / Byggetilladelse	0	0	163.804	0
Salg Ndr. Fasanvej	562.445	0	0	250.000
Byfornyelse (Byggesag)	943.532	0	0	20.000.000
Projekt - Bestyrelseslokale	0	0	94.274	0
I alt	2.182.173	750.000	1.933.552	20.300.000

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK
8. Indvendig vedligeholdelse for lejere				
Grundejernes Investeringsfond § 120	216.963	0	304.401	0
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	8.060	15.000	13.007	10.000
I alt	225.023	15.000	317.408	10.000
9. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	1.403.200	1.460.000	1.418.216	1.621.000
Forsikringer	1.286.581	1.266.460	1.086.408	1.333.000
I alt	2.689.781	2.726.460	2.504.624	2.954.000
10. Forbrugsafgifter				
Elforbrug fællesarealer	180.772	216.000	216.637	196.000
Ejd. andel/tomgang vand og varme	29.037	33.000	32.185	33.000
Renovation m.v.	1.489.063	1.580.000	1.418.228	1.538.400
I alt	1.698.872	1.829.000	1.667.050	1.767.400

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK
11. Drift og renholdelse				
Løn til ansatte viceværter og håndværkere	2.206.447	2.056.000	2.530.046	2.257.000
ATP og andre omkostninger til social sikring	41.219	48.000	46.164	48.000
Pension	198.087	185.000	229.232	180.000
Løntilskud og lønrefusioner	-66.950	0	-35.969	-15.000
Uddannelse og kurser	0	20.000	0	20.000
Telefon, vicevært	26.485	25.000	28.304	28.000
Arbejdstøj	13.858	25.000	32.248	25.000
Gaver til personale	17.828	7.500	12.020	10.000
Andre personaleomkostninger	18.593	27.000	20.700	27.000
Løn til vicevært m.v. i alt	2.455.567	2.393.500	2.862.745	2.580.000
Rengøringsartikler m.v.	27.740	36.000	35.975	36.000
Vinduespolering	0	0	143.239	0
Skadedyrsbekæmpelse	110.265	0	5.581	55.000
Gårdlaug	406.137	460.000	622.629	430.000
Bortkørsel af affald	3.926	2.000	1.625	5.000
Snerydning	1.895	5.000	2.644	5.000
Renholdelse i alt	549.963	503.000	811.693	531.000
I alt	3.005.530	2.896.500	3.674.438	3.111.000

12. Øvrige ejendomsomkostninger				
Fibia/Waoo internet	432.696	445.000	443.896	445.000
Abonnementer	98.106	90.000	71.579	111.000
Øvrige ejendomsomkostninger	0	2.000	600	2.000
I alt	530.802	537.000	516.075	558.000

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK
13. Administrationsomkostninger				
Internet Domæner	2.522	2.700	2.539	3.000
Kontorartikler, porto m.v.	37.049	53.000	91.006	53.000
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	40.817	75.000	76.033	75.000
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	79.342	75.000	71.079	75.000
Administrationshonorar	987.436	999.000	949.832	1.028.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	142.350	120.000	116.408	125.000
Blendhonorar	0	0	0	6.000
Advokathonorar	38.656	155.000	250.755	160.000
Advokathonorar erhverv	42.341	100.000	0	100.000
Advokathonorar byggeudvalg	0	50.000	0	50.000
Advokathonorar, Karl Poulsen retssagen	2.554.800	2.000.000	6.005.862	3.915.000
Bankgebyr og andre gebyrer	58.314	55.300	54.126	62.300
Kursus Bestyrelsen	416	50.000	185.779	40.000
Administrationshonorar, øvrige	49.063	10.000	26.816	50.000
Annoncer og reklame	0	0	1.586	0
Repræsentation	879	8.000	6.798	3.000
I alt	4.033.985	3.753.000	7.838.619	5.745.300

14. Øvrige foreningsomkostninger				
Rådgiverhonorar	0	0	622.655	0
Valuarvurdering	46.980	42.000	56.458	50.000
Teknisk rådgivning, erhverv	154.270	150.000	264.903	100.000
Teknisk rådgivning byggeudvalg	520.215	500.000	0	250.000
Teknisk rådgivning AB Jæger	132.294	100.000	0	100.000
Nedlagt Altansag II	0	0	524.568	0
Tab debitorer, konstateret	161.859	150.000	62.823	150.000
Udgifter ved salg af lejligheder	0	5.000	11.877	5.000
Ventelistegebyr	223.209	0	0	230.000
Bestyrelsesgodtgørelse	86.600	100.000	82.650	270.000
Frikøb bestyrelsesmedlemmer	0	60.000	0	50.000
I alt	1.325.427	1.107.000	1.625.934	1.205.000

	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK
15. Finansielle indtægter				
Renter bankkonto	9.779	0	211	0
I alt	9.779	0	211	0
16. Finansielle omkostninger				
Renter, realkreditinstitutter	3.072.692	3.087.056	3.143.082	3.874.000
Renter, bankkonto	28.456	0	23.089	200.000
Renter, kreditorer	19	0	0	0
Låneomkostninger	2.575	0	0	75.000
I alt	3.103.742	3.087.056	3.166.171	4.149.000

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
17. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	448.692.626	448.692.626
Kostpris pr. 31.12.24	448.692.626	448.692.626
Opskrivninger pr. 01.01	442.917.734	437.467.734
Opskrivninger i året	3.850.000	5.450.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	446.767.734	442.917.734
Nedskrivninger pr. 01.01	-4.410.360	-4.410.360
Nedskrivninger pr. 31.12.24	-4.410.360	-4.410.360
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	891.050.000	887.200.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 14.2.2025 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra Danbolig.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 5,50% ved anvendelse af en DCF-model.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

18. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01	205.667	205.667
Kostpris pr. 31.12.24	205.667	205.667
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-205.667	-205.667
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-205.667	-205.667
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	0

19. Andre tilgodehavender

A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab	0	30.946
Forsikringssager, igangværende	54.001	72.502
Mellemværende ejere altansager	25.862	53.686
Andre tilgodehavender	434.715	239.815
I alt	514.578	396.949

20. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Driftskonto, 6482 0002 716 623	0	5.307.462
Jyske Bank, 6482 0002 721 112	24.117	21.939
I alt	24.117	5.329.401

21. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Løbetid rente-tilpasning	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Jyske RK lån nr. 0040-688-990, kontantlån, 1,00%	2.105.000	8,5	0	137.218	1.195.771	1.245.381	1.382.599
Jyske RK lån nr. 0039-314-327, rentetilpasningslån, 1,00%	19.343.000	20	0,25	14.366	19.159.086	19.299.871	19.314.236
Jyske RK lån nr. 0039-314-398, rentetilpasningslån, 1,00%	19.345.000	21	1,00	0	0	0	19.345.000
Jyske RK lån nr. 0041-312-883, kontantlån, 0,50%	223.412.000	25	0	6.960.071	146.840.478	189.009.428	195.969.499
Jyske RK lån nr. 0039-314-369, rentetilpasningslån, 1,00%	19.344.000	20	0	0	19.351.797	19.344.000	19.344.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				7.111.655	186.547.132	228.898.680	255.355.334
Nordea driftskonto			0	0	2.641.818	2.641.818	0
Nordea omprioriteringskonto			0	0	19.351.806	19.351.806	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt			0	0	21.993.624	21.993.624	0
I alt				7.111.655	208.540.756	250.892.304	255.355.334

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	228.898.680	7.902.301	220.996.379	185.532.688
Gæld til øvrige kreditinstitutter	21.993.624	21.993.624	0	0
I alt	250.892.304	29.895.925	220.996.379	185.532.688

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

22. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt husleje fra lejere	10.147	37.466
Modtagne deposita fra lejere	1.783.527	1.933.667

23. Grundejernes Investeringsfond § 120

JBG Grundejernes Investeringsfond § 120	3.550.334	3.359.461
Ndr.F. 138B Grundejernes Investeringsfond §120	527.182	473.591
I alt	4.077.516	3.833.052

24. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	23.505	382.032
Varmeregnskab i alt	23.505	382.032
Sidste års vandregnskab	207.699	494.919
Vandregnskab i alt	207.699	494.919
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	58.484	77.448
ATP og andre sociale ydelser	6.237	5.112
Pensionsbidrag	9.937	9.937
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	73.770	70.045
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	148.428	162.542
Moms og afgifter	212.320	98.806
Andelsoverdragelse m.v.	3.782.989	7.479.828
A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab	27.502	0
Skyldige omkostninger	2.626.388	2.985.234
Mellemregning administrator	9.475	306
Indvendig vedligeholdelse, § 117	103.621	134.077
Øvrig anden gæld i alt	6.762.295	10.698.251
Anden gæld, kortfristet i alt	7.141.927	11.737.744

25. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret leje-/boligafgift, indbetaling fra indflyttere og fraflyttere	236.332	105.856

26. Eventualaktiver

Grundejernes Investeringsfond § 18b

Foreningen har pr. 16. december 2024 modtaget tilsagn om byfornyelsesstøtte. De støtteberettigede ombygningsudgifter på tkr. 92.472 støttes med tkr. 50.286.

Foreningen har optaget realkreditlån hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 228.899. Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 186.547.
Forskellen på t.DKK 42.352 anses som et eventualaktiv, som korrigeres ved beregningen af andelskronen.

27. Eventualforpligtelser

Foreningen har endvidere tinglyst indekslån med hovedstol t.DKK 106.871 med fuld offentlig ydelsesstøtte. Indekslånene har en restgæld på t.DKK 63.337.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet betyrelsesansvarsforsikring med dækning på t. DKK 2.500 og underslæbsforsikring med dækning på t. DKK 100.

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i noten vedrørende nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Siden 2008 har foreningen haft en retssag kørende med Karl Poulsen Murermester Greve A/S, som har stævnet foreningen for ubetalte regninger samt renter på ca. 44 mio. kr. Hidtil har retssagen handlet om hvorvidt det var det rette firma der sagsøgte foreningen og om sagen i det hele taget var forældet.

I 2014 fik foreningen medhold i byretten, men i 2015 tabte foreningen ankesagen i landsretten. Sagen vil dreje sig om hvorvidt foreningen skal betale de ubetalte regninger. Sagen ved byretten er påbegyndt i 2017. Der er i sommeren 2020 afgivet en skønserklæring, som taler i entreprenørens favør.

Den 27. april 2021 traf byretten afgørelse om at foreningen ikke må stille supplerende spørgsmål til skønsretten og byretten blev derfor anmodet om nyt syn og skøn ved nye skønsmænd. Denne anmodning fik foreningen afslag på ved byrettens kendelse af 4. april 2022. Den 13. april blev Procesbevillingsnævnet ansøgt om tilladelse til at kære afgørelsen, men også her fik foreningen afslag den 14. september 2022.

Ved dom afsagt af Københavns Byret den 28. november 2023 blev der givet Karl Poulsen Muremester Greve A/S medhold i påstanden.

Sagen blev anket i december 2023 til Østre Landsret med påstand dels om frifindelse, dels om domfældelse for en selvstændig påstand (modkrav) om Karl Poulsen Muremester Greve A/S'

tilbagebetaling til A/B Jæger af tidligere betalte (overfakturerede) fakturaer på i alt ca. 56,2 mio kr. A/B Jæger har efterfølgende besluttet at frafalde den selvstændige påstand om betaling af det overfakturerede beløb.

Hvis A/B Jæger vinder sagen ved landsretten og dermed frifindes i forhold til de beløb, som Karl Poulsen Muremester Greve A/S fik medhold i ved byretten, vil der blive tillagt A/B Jæger sagsomkostninger på groft anslået ca. 2. mio. kr. med tillæg af moms for selve ankesagens behandling, mens der til egen advokat desuden må forventes et samlet omkostningsbeløb for ankesagen på ca. 5. mio. kr. med tillæg af moms. Vinder A/B Jæger ankesagen, vil Karl Poulsen Muremester Greve A/S desuden blive pålagt at betale sagsomkostninger til A/B Jæger for dennes udgifter ved byretten, dels til syn og skøn dels til egen advokat i alt groft anslået til ca. 5 mio. kr. med tillæg af moms.

Hvis sagen tabes i landsretten, vil der ud over det beløb, som blev tilkendt Karl Poulsen Muremester Greve A/S i byretten, herunder fortsatte procesrenter under landsretssagen, blive pålagt A/B Jæger betaling af sagsomkostninger til Karl Poulsen Muremester Greve A/S's advokat i landsretten på skønsmæssigt ca. 2 mio. kr. med tillæg af moms. Der skal også tillægges omkostninger til syn og skøn under landsretssagen, som groft anslået forventes til at ligge på ca. 0,5-1,5 mio. kr. inkl. moms.

Foreningens anlagte retssag anlagt mod foreningens tidligere rådgiver i forlængelse af ovennævnte sag er hævet af A/B Jæger..

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 15.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nordea.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for gæld med realkreditforeningen Jyske Realkredit og Nordea Kredit Realkreditselskab.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

29. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	467.541.452
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-891.050.000
Ejendommen, fastholdt vurdering	798.550.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	250.892.304
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-208.540.756
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-50.148.452
Samlet andelsværdi	417.393.000
De samlede kvadratmeter på andelsboliger udgør i alt	30.918
Værdi pr. indskudt andelskrone	13.500,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 16.5.2024)	13.500,00

30. Ikke-revideret likviditetsbudget

	Budget 2024	Resultat 2024	Budget 2025
Årets resultat	**7.396.408**	**5.974.191**	**9.115.935**
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Afskrivninger	0	0	0
Driftens bidrag til likviditet	**7.396.408**	**5.974.191**	**9.115.935**
Merværdi salg af lejlighed samt indskud	0	1.170.306	0
Til/afgang på midlertidig ejede lejligheder	0	-3.389.320	0
Regulering deposita og forudbetalt leje	0	-150.140	0
Omprioritering prioritetsgæld	0	-19.345.000	
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	-7.111.655	-7.111.655	-7.351.428
Ændring i arbejdskapitalen	**284.753**	**-22.851.618**	**1.764.507**
Arbejdskapital primo	-5.803.272	-5.803.272	-28.654.890
Arbejdskapital ultimo	**-5.518.519**	**-28.654.890**	**-26.890.383**
Arbejdskapitalen kan specifiseres således:			
Omsætningsningsaktiver		4.861.086	
Kortfristet gæld		-41.418.277	
Kortfristet afdrag realkreditlån		7.902.301	
		-28.654.890	

31. 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	31.12.24	31.12.23
B1	Andelsboliger	432	30.914	30.828
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	166	251
B4	Erhvervslejemål	56	3.960	4.434
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	491	35.040	35.513

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Der har været sammenlægninger og udvidelser over en længere periode, hvorfor foreningens opgjorte areal er lat til grund for oopgørelsen af andelsværdien og boligafgiften. Foreningen arbejder på at få korrigeret BBR oplysningerne.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1994.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1888-1921

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

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

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering (fastholdt vurdering).

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

Noter

				DKK pr. kvm	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. note 29	798.550.000	798.550.000	22.790	22.486
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	176.853.070	177.178.656	5.047	4.989

		31.12.24	31.12.23
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	22	22
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds-forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	70	69

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	19.077.805	18.595.474	617	603
H2	Erhvervslejeindtægter	5.101.469	4.959.564	1.288	1.119
H3	Boliglejeindtægter	461.847	629.237	2.782	2.507

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.24	31.12.23

	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	13.502	13.500
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	8.389	8.534
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	21.891	22.034

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	193	18	139
R	Årets afdrag	230	229	228

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	59	123
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	62	54	27
M3	Vedligeholdelse i alt	115	113	150

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

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

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	14.296	12.613
Valuarvurdering	28.824	25.430
Anskaffelsesværdi (kostpris)	14.514	12.805
Foreslået andelskroneværdi	13.502	11.912
Reserver uden for andelskroneværdi	5.721	5.047

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	617
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	2.782
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje-kvadratmeter	1.288

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	72%	73%

32. 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.

Modtagne tilskud

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

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

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

finansiel omkostning.

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 indekslån 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.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar	5-10

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

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.

32. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 120 indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indeståender i Grundejernes Investeringsfond § 120 med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder m.v.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.