

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade 37-39

C/O Boelskifte Administration A/S, Solbjergvej 3, 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 8. april 2025.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	6
Ledelsespåtegning	1
Administratoreklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Penneo dokumentnøgle: ZKEA-818SN-IN753-55YRD-PTRK3-PJVUR

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade 37-39.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. marts 2025

Bestyrelsen

Peter Johansen
Formand

Christian Hjelm

Søren Buch

Katrine Eskebjerg

Anne-Sofie Søborg Christiansen

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade 37-39 har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Frederiksberg, den 13. marts 2025

Administrator

Boelskifte Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade 37-39

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade 37-39 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 Griffenfeldsgade 37-39 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, og 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.

København, den 13. marts 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade 37-39
C/O Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 64 67 65 12
Hjemsted: Frederiksberg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 892.183
Andelshavere: 106

Ejendommen

Matrikelnr: 702 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Peter Johansen, Formand
Christian Hjelm
Søren Buch
Katrine Eskebjerg
Anne-Sofie Søborg Christiansen

Administrator

Boelskifte Administration A/S

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade 37-39 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

3-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 23, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Indtægter, andelshavere	5.224.344	5.224.344	5.224.344	5.224.344
1 Indtægter, andre	1.100.000	1.094.469	1.090.000	1.084.411
2 Øvrige indtægter	300.000	407.929	300.000	745.280
Indtægter i alt	6.624.344	6.726.742	6.614.344	7.054.035
3 Personaleomkostninger	-250.000	-252.358	-250.000	-236.320
4 Ejendomsskat og forsikringer	-750.000	-726.486	-735.000	-735.665
5 Forbrugsafgifter	-835.000	-829.603	-792.000	-791.623
6 Renholdelse og udenomsarealer	-175.000	-167.995	-181.000	-181.083
7 Vedligeholdelse, løbende	-1.795.000	-669.369	-1.795.000	-963.321
8 Forbedring og renovering	0	-1.071.286	0	-3.039.115
9 Administrationsomkostninger	-500.000	-483.808	-480.000	-479.603
10 Foreningsomkostninger	-21.000	-20.925	-55.000	-55.075
11 Afskrivninger	-27.000	-26.624	-35.000	-35.321
Omkostninger i alt	-4.353.000	-4.248.454	-4.323.000	-6.517.126
Resultat før finansielle poster	2.271.344	2.478.288	2.291.344	536.909
12 Finansielle indtægter	75.000	75.562	55.000	51.635
13 Finansielle omkostninger	-482.000	-500.064	-501.000	-540.729
Finansielle poster netto	-407.000	-424.502	-446.000	-489.094
Resultat før skat	1.864.344	2.053.786	1.845.344	47.815
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat	1.864.344	2.053.786	1.845.344	47.815

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Budget 2025 (ej revideret)	2024	Budget 2024 (ej revideret)	2023
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0	-1.973.661
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.864.334	2.053.786	1.845.344	2.021.476
Disponeret i alt	1.864.334	2.053.786	1.845.344	47.815
Årets resultat	1.864.344	2.053.786	1.845.344	47.815
Betalte prioritetsafdrag	-1.239.343	-1.226.530	-1.226.529	-1.213.850
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	-26.624	-26.624	-35.321	-35.321
Likviditetsresultat i alt	598.377	800.632	583.494	-1.201.356

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
13 Ejendom	209.946.752	189.920.128
14 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	53.248	79.872
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>210.000.000</u>	<u>190.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>210.000.000</u>	<u>190.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Restancer, andelshavere	0	30.922
Varmeregnskab	58.266	0
Antenneregnskab	5.373	0
16 Andre tilgodehavender	49.543	272.842
Periodeafgrænsningsposter	215.784	209.388
Tilgodehavender i alt	<u>328.966</u>	<u>513.152</u>
17 Likvide beholdninger	<u>5.016.292</u>	<u>6.740.050</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.345.258</u>	<u>7.253.202</u>
Aktiver i alt	<u>215.345.258</u>	<u>197.253.202</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Andelsindskud	892.183	892.183
Reserve for opskrivning af ejendom	178.262.446	158.235.822
Overført resultat m.v.	-27.931.077	-28.711.646
Egenkapital før andre reserver	151.223.552	130.416.359
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	20.744.600	19.471.383
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	7.990.036	7.990.036
Andre reserver	28.734.636	27.461.419
Egenkapital i alt	179.958.188	157.877.778
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	33.552.675	34.792.020
Deposita	170.306	169.204
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.722.981	34.961.224
Kortfristet del af langfristet gæld	1.239.343	1.226.529
19 Mellemregning med andelshavere	41.892	2.142.769
Varmeregnskab	0	132.045
20 Anden gæld	382.854	912.857
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.664.089	4.414.200
Gældsforpligtelser i alt	35.387.070	39.375.424
Passiver i alt	215.345.258	197.253.202
21 Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020		
22 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
23 Nøgleoplysninger		
24 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Andelsindskud	892.183	892.183
	<u>892.183</u>	<u>892.183</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	158.235.822	168.500.501
Årets opskrivninger	20.026.624	-10.264.679
	<u>178.262.446</u>	<u>158.235.822</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-28.711.646	-30.613.270
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-1.273.217	-119.852
Restandel af årets resultat	2.053.786	2.021.476
	<u>-27.931.077</u>	<u>-28.711.646</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>151.223.552</u>	<u>130.416.359</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve primo	19.471.383	19.351.531
Overført fra overført resultat	1.273.217	119.852
	<u>20.744.600</u>	<u>19.471.383</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	7.990.036	9.963.697
Anvendt i året	0	-1.973.661
	<u>7.990.036</u>	<u>7.990.036</u>
Andre reserver i alt	<u>28.734.636</u>	<u>27.461.419</u>
Egenkapital i alt	<u>179.958.188</u>	<u>157.877.778</u>

Noter

	2024	2023
1. Indtægter, andre		
Lejeindtægter, erhvervslejemål	565.206	557.800
Lejeindtægter, parkering	529.263	524.436
Garageleje	0	2.175
	1.094.469	1.084.411
2. Øvrige indtægter		
Internet	35.880	31.200
Vaskeri	157.731	144.439
Arbejdsdag/arrangementer	17.000	38.500
El fra ladestandere	4.875	0
Delmoms	128.436	466.526
Øvrige indtægter	251	790
Altanavgift	61.380	61.380
Indtægt parkeringskontrol	1.413	1.790
Overskudsproduktion solceller	963	655
	407.929	745.280
3. Personaleomkostninger		
Vicevært	226.639	211.961
Sociale omkostninger	1.755	1.578
Regulering af feriepengeforpligtelse	17.930	0
Vicevært afløser	4.500	22.781
Arbejdstøj	1.534	0
	252.358	236.320
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	413.148	402.599
Forsikringer	215.278	175.716
Abonnement elevator	89.890	150.808
Abonnement varmeanlæg	6.760	6.542
Abonnement vaskeri	1.410	0
	726.486	735.665

Noter

	2024	2023
5. Forbrugsafgifter		
Vandforbrug fællesarealer	281.030	259.611
Renovation	396.330	354.428
Elforbrug fællesarealer	152.243	177.584
	829.603	791.623
6. Renholdelse og udenomsarealer		
Trappevask og vinduespolering	111.000	111.000
Renholdelse af gård og snerydning	56.995	64.145
Container, renovation, glasbobbler	0	5.938
	167.995	181.083

Noter

	2024	2023
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	18.753	64.095
Varmeanlæg	142.976	51.837
2 nye vaskemaskiner	0	83.750
Maler	10.594	6.750
Elektriker	83.462	64.673
Glarmester	0	17.101
Murer	46.766	13.813
Tømrer	21.496	16.143
VVS	52.934	216.495
Nye vinduer	4.924	0
Låseservice	86.814	84.604
Småanskaffelser	21.545	19.935
Diverse	0	12.675
Skadedyrsbekæmpelse	1.066	3.250
Renovering - opsætning af skamowall	0	47.875
Beton renovering	0	64.675
Kloak og terræn	61.924	0
P-kælder	0	104.320
Elevator reparationer	109.552	50.169
Gård, have og vejanlæg	0	28.915
Rådgivningshonorar	6.563	12.246
	669.369	963.321
8. Forbedring og renovering		
Facaderenovering	474.416	1.973.661
Altanrenovering	0	600.080
Hegn	64.769	465.374
Elevator	286.940	0
Gårdudvalg	245.161	0
	1.071.286	3.039.115

Noter

	2024	2023
9. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	254.060	242.068
Udarbejdelse og revision af årsrapport	43.725	40.625
Varmeregnskabshonorar	45.713	44.278
Gebyrer m.v.	23.484	18.959
Porto	0	570
Kontorartikler	3.968	7.562
Drift netværk	38.765	54.901
EDB-omkostninger	10.386	11.945
Telefontilskud	6.084	4.803
Generalforsamling og møder	43.863	39.494
Bidrag til arrangementer og kurser	3.320	5.944
Repræsentation	4.565	2.579
Diverse	235	235
Egen P-plads	5.640	5.640
	483.808	479.603
10. Foreningsomkostninger		
Valuarvurdering	18.250	51.500
ABF håndbog	2.675	3.575
	20.925	55.075
11. Afskrivninger		
Afskrivninger solcelleanlæg	26.624	26.624
Afskrivninger betalingssystem vaskeri	0	8.697
	26.624	35.321
12. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	72.708	51.635
Skattefrie renter	2.854	0
	75.562	51.635

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
13. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	<u>500.064</u>	<u>540.729</u>
	<u>500.064</u>	<u>540.729</u>

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	31.684.306	31.684.306
Anskaffelsessum 31. december 2024	31.684.306	31.684.306
Opskrivninger 1. januar	158.235.822	168.500.501
Årets opskrivning	20.026.624	-10.264.679
Opskrivninger 31. december 2024	178.262.446	158.235.822
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	209.946.752	189.920.128
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2024	 152.000.000	 152.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsnotat foretaget af valuar Scheel & Co. den 31. januar 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge vurderingsnotatet 210,0 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,45 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i vurderingsnotat

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

Budgetperiode	15	år
OMK-leje pr. m ²	659	kr./m ²
Merlejeindtægt ved modernisering	1.650	kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	5.220	kr./m ²

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 31.684.306 kr.

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
15. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Anskaffelsessum 1. januar	413.531	413.531
Anskaffelsessum 31. december 2024	413.531	413.531
Af- og nedskrivninger 1. januar	333.659	298.338
Årets af- og nedskrivninger	26.624	35.321
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	360.283	333.659
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	53.248	79.872
16. Andre tilgodehavender		
Moms	0	265.333
Tilgodehavende, faktura betalt for anden forening	1.319	0
Mellemregning med administrator	4.430	4.548
Tilgodehavender vedrørende arbejdsdag	18.500	0
Dobbeltbetaling TDC	1.524	0
Årsopgørelse vand	0	2.961
Kreditnota fra KONE	23.770	0
	49.543	272.842
17. Likvide beholdninger		
Kasse - vicevært	0	4.855
Nykredit 8117-0004773823	3.008.753	6.734.806
Nykredit 8117-1309190 Visa Electron	7.539	389
Nykredit, aftaleindlån	2.000.000	0
	5.016.292	6.740.050

Noter

				31/12 2024	31/12 2023
18. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit 1,04 % kontantlån	482.230	1.185.558	26.964.599	33.623.659	34.809.217
Nykredit 1,13% kontantlån	17.834	40.973	946.971	1.168.359	1.209.332
Pantebrevsrestgæld				34.792.018	36.018.549
Prioritetsgæld i alt	500.064	1.226.531	27.911.570	34.792.018	36.018.549
Betalte renter	500.064				
Specifikation af prioritetsgæld i balancen					
Kort del af gæld (under 1 år)				1.239.343	1.226.529
Lang del af gæld (mere end 1 år)				33.552.675	34.792.020
				34.792.018	36.018.549
19. Mellemregning med andelshavere					
Mellemregning indflyttere/fraflyttere				32.806	2.142.769
Forudbetalt boligafgift				9.086	0
				41.892	2.142.769
20. Anden gæld					
Moms				115.129	0
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag				8.955	15.918
Skyldig ATP og andre sociale ydelser				594	284
Feriepengeforpligtelse funktionærer				25.370	7.440
Revisor				40.600	37.970
Valuar				0	52.000
Kreditorer				190.874	799.245
Udlæg vicevært				1.332	0
				382.854	912.857

Noter

21. Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020

Ejendommen blev den 23. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Scheel & Co. til en kontant handelsværdi som udlejningsejendom på 190.100.000 kr. pr. 11. juni 2020. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i en ubegrænset periode, såfremt der ikke efter 1. juli 2020 er anvendt en nyere vurdering i andelsberegningen.

22. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.792 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 210.000 t.kr.

Eventualforpligtelser

Foreningens ejendom er frivilligt momsregistreret vedrørende foreningens erhvervslejemål. I denne forbindelse påhviler der foreningen en momsreguleringsforpligtelse på vedligeholdelsesomkostninger og forbedringer, som nedskrives over henholdsvis 5 år og 10 år. Forpligtelsen er ikke opgjort.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut. Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Andelsboligforeningen udlejer fortsat 3 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade 37-39 anvendes opmålt areal som fordelingsnøgle, og de BBR-arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	7.625	7.625	106	7.625
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	631	631	3	631
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1.484	1.484	0	1.484
B6	I alt	9.740	9.740	109	9.740

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☒	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☒	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1981
D2	Ejendommens opførelsesår	1941

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	190.100.000	19.517	
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.734.636	2.950	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 % 15		
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
H1	Boligafgift	435.362	* 12 / 7.625	685
H2	Erhvervslejeindtægter	47.100	* 12 / 7.625	74
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 / 7.625	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m² de sidste 3 år	239	6	269

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	18.125		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.940		
K3	Teknisk andelsværdi	22.065		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	175	99	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	312	110
M3	Vedligeholdelse i alt	175	411	179
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m²	År 2023 kr. pr. m²	År 2024 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	158	159	161

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.934	15.606
Valuarvurdering	24.931	19.517
Anskaffelsessum (kostpris)	4.155	3.253
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	3.940	3.084
Foreslået andelsværdi	18.125	14.189
Reserver uden for andelsværdi	3.768	2.950
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		685
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	47.100 * 12/ 631	896
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		30
Øvrige omkostninger		42
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		21
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		78

Noter

24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	151.223.552
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 23. juni 2020	190.100.000
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering pr. 31. januar 2025	<u>-210.000.000</u>
	131.323.552
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	34.792.018
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-27.911.570</u>
	<u>138.204.000</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 23. juni 2020.	
Fordelingstal er areal i henhold til administrator.	<u>7.678</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>18.000</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. april 2023)	<u>18.000</u>

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.”

Anne-Sofie Søborg Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0fbb1ac7-abbb-4425-a830-cf5bda9c771f

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-04-08 12:40:42 UTC



Søren Poul Hummeluhr Buch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2dd7fb4b-558c-49dd-a997-4773ea80dff3

IP: 176.21.xxx.xxx

2025-04-08 12:45:24 UTC



Frederik Daniel Wie Johansen

BOELSKIFTE ADMINISTRATION A/S CVR: 34603545

Administrator/dirigent

På vegne af: Boelskifte Administration A/S

Serienummer: 040fbdda-3f64-4239-9b36-4e9c7f327e99

IP: 147.78.xxx.xxx

2025-04-08 20:46:29 UTC



Katrine Rose Dam Eskebjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f9a14f5b-f9f8-4379-992a-4e1e11761b8c

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-04-10 19:02:44 UTC



Peter Geert Johansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0bfa0861-85ae-4e48-8192-83e37397b336

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-04-10 19:03:12 UTC



Christian Hjelm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: hjelmchr@gmail.com

IP: 188.183.xxx.xxx

2025-04-11 09:02:24 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.

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.”

Anders Holmgaard Christiansen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 8bbbd46c-7c17-4a94-90cc-be53fedff2e6

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-13 19:39:54 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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