



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Betonvej 10, 4000 Roskilde

Gydevang 39, 3450 Allerød

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

A/B Gl. Toftegaard 2

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens generalforsamling:

Ølstykke, _____ 2025

dirigent

CVR-nr. 15330880

Administrator:
ENP Advokater
Elisagårdsvej 5, st. th.
4000 Roskilde

Penneo dokumentnøgle: Y8D8L-H503H-7ADT4-LPYTE-HOUJS-VLOMU

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024	11
Aktiver pr. 31. december 2024	13
Passiver pr. 31. december 2024	14
Egenkapitalopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024	15
Noter 1. januar 2024 - 31. december 2024	16
CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN	26

Foreningsoplysninger

A/B Gl. Toftegaard 2

Beliggende:

Dronning Margrethesvej 10 - 70, 3650 Ølstykke

Matr. nr. Ølstykke By, Ølstykke 1 el

CVR-nr.: 15330880

Stiftet: 8. januar 1991

Hjemsted: Ølstykke

Regnskabsår: 1. januar 2024- 31. december 2024.

Bestyrelse

Søren Møller Pedersen, formand

Mogens Schrøder, kasserer

Bente Sommer Kristensen, sekretær

Solgerd Olsen

Anders Weis Bjerrum

Administrator

Marianne Wittenkamp, administrator

Revision

Mer Revision A/S

Betonvej 10

4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 for A/B Gl. Toftegaard 2.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den

Bestyrelse:

Søren Møller Pedersen, formand

Mogens Schrøder, kasserer

Bente Sommer Kristensen, sekretær

Solgerd Olsen

Anders Weis Bjerrum

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Ølstykke, den

Administrator:

Marianne Wittenkamp, administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Gl. Toftegaard 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Gl. Toftegaard 2 for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2024 – 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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 afdekke 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 regnskabsbrugere 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.

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.

Roskilde, den

MER REVISION A/S
CVR-nr. 3234 4720

Samuel Jacobsen
registreret revisor - FSR danske revisorer
Mne-nr. 41372

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Gl. Toftegaard 2 for 2024 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 uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner, herunder amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

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

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

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, 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 årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

		Budget		
		2024	2024	2023
	Note	(ej revideret)		
Indtægter				
Boligafgift		1.791.644	1.791.644	1.791.643
Fælleshus		4.581	4.000	1.929
Antenne		92.759	0	146.727
Øvrige indtægter		2.650	9.400	20.250
		1.891.634	1.805.044	1.960.549
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	1	590.005	481.955	615.241
Renholdelse og udenomsarealer	2	50.000	20.000	25.000
Vedligeholdelse, løbende	3	114.501	90.000	111.799
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	4	69.900	125.000	51.369
Administration og revision	5	148.478	120.085	130.317
		972.884	837.040	933.726
Renter og prioritetsydelse				
Finansielle indtægter	6	37.707	3.500	25.182
Finansielle omkostninger	7	328.567	309.211	341.584
		290.860	305.711	316.402
Årets resultat				
		627.890	662.293	710.421

Forslag til resultatdisponering:

Overført til reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført fra reserve, værditab af ejendom	0	0	0
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	1.100.000	0	0
Overført fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-472.110	662.293	710.421
Disponeret i alt	627.890	662.293	710.421

Likviditetsresultat

Årets resultat	627.890	662.293	710.421
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	-691.823	-684.947	-684.947
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	0	0	0
Amortisering af kurstab på obligationslån	26.231	0	26.231
Indeksregulering af indekslån	0	0	0
Likviditetsresultat i alt	-37.702	-22.654	51.705

Aktiver pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
Anlægsaktiver			
Ejendommen	8	29.554.718	29.554.718
Anlægsaktiver i alt		29.554.718	29.554.718
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Obligationer		1.053.971	1.033.876
Tilgode vedr. arbejdsdage		0	15.750
Restancer med beboere		4.859	11.608
Forudbetalte omkostninger		0	36.578
Tilgodehavender i alt		1.058.830	1.097.812
Likvide beholdninger	9	377.682	331.875
Omsætningsaktiver i alt		1.436.512	1.429.687
Aktiver i alt		30.991.230	30.984.405

Penneo dokumentnøgle: Y8D8L-F503H-7ADT4-LPYTE-H0JJS-VL0MU

Passiver pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital			
Andelsindskud		5.654.000	5.654.000
Overført resultat mv.		1.921.932	2.394.042
		<u>7.575.932</u>	<u>8.048.042</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse		2.380.012	2.380.012
Reserveret til vedligeholdelse		1.871.018	771.018
Andre reserver i alt		<u>4.251.030</u>	<u>3.151.030</u>
Egenkapital i alt		<u>11.826.962</u>	<u>11.199.072</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld	10	18.394.488	19.067.023
		<u>18.394.488</u>	<u>19.067.023</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	10	698.767	691.823
Skyldige omkostninger	11	71.013	26.487
		<u>769.780</u>	<u>718.310</u>
Gæld i alt		<u>19.164.268</u>	<u>19.785.333</u>
Passiver i alt		<u>30.991.230</u>	<u>30.984.405</u>
Opgørelse af andelskronens værdi	12		
Pantsætninger og eventualforpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

Andelsindskud	2024	2023
Indskud primo	5.654.000	5.654.000
Årets reguleringer	0	0
	<u>5.654.000</u>	<u>5.654.000</u>
Overført resultat	2024	2023
Overført resultat primo	2.394.042	1.683.621
Årets overførte resultat jf. resultatdisponering	-472.110	710.421
	<u>1.921.932</u>	<u>2.394.042</u>
Egenkapital før andre reserver i alt	<u>7.575.932</u>	<u>8.048.042</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse	2024	2023
Hensat primo	2.380.012	2.380.012
Hensat i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>2.380.012</u>	<u>2.380.012</u>
Reserveret til vedligeholdelse	2024	2023
Hensat primo	771.018	771.018
Hensat i året	1.100.000	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.871.018</u>	<u>771.018</u>
Andre reserver i alt	<u>4.251.030</u>	<u>3.151.030</u>
Egenkapital i alt	<u>11.826.962</u>	<u>11.199.072</u>

Noter 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Budget		2023
	2024	2024	
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	<i>(ej revideret)</i>		
Grundskyld	274.698	274.698	267.216
Renovation	134.931	130.000	134.005
Forsikringer	67.137	56.257	57.325
El, gas, vand og kloak	20.184	21.000	4.247
Antenne	93.055	0	152.448
	<u>590.005</u>	<u>481.955</u>	<u>615.241</u>

	Budget		2023
	2024	2024	
2 Renholdelse og udenomsarealer	<i>(ej revideret)</i>		
Grundejerforening incl. Snerydning	25.000	20.000	25.000
Ekstra snerydning/grundejerforening 2022	25.000	0	0
	<u>50.000</u>	<u>20.000</u>	<u>25.000</u>

	Budget		2023
	2024	2024	
3 Vedligeholdelse, løbende	<i>(ej revideret)</i>		
VVS/gasfyr	10.392	0	60.897
Tømrer	11.353	0	0
Maler	0	0	8.277
Murer	17.299	0	0
Elektriker	14.972	0	0
Kloak	0	10.000	0
Småanskaffelser og materialer	2.343	15.000	100
Græsslåning	33.600	35.000	33.750
Udeanlæg	17.746	0	7.999
Anden vedligeholdelse, fællesarbejde	3.937	0	776
Hårde hvidevarer	2.859	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	30.000	0
	<u>114.501</u>	<u>90.000</u>	<u>111.799</u>

	Budget		2023
	2024	2024	
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<i>(ej revideret)</i>		
Affaldscontainere	0	0	51.369
Maling af vindskeder	69.900	125.000	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	0
	<u>69.900</u>	<u>125.000</u>	<u>51.369</u>

	Budget		2023
	2024	2024	
5 Administration og foreningsomkostninger	<i>(ej revideret)</i>		
Administrationshonorar	61.785	61.035	61.458
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.500	21.800	20.000
Gebyrer mv.	7.056	5.000	5.521
Kontorartikler	2.496	0	0
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>103.837</u>	<u>87.835</u>	<u>86.979</u>
Bestyrelseshonorar	21.066	19.750	11.850
ABF Kontingent	7.260	7.500	6.960
Generalforsamling, møder	516	0	2.138
Arrangementer og arbejdsdag	9.173	0	16.953
Gaver og blomster	1.786	0	725
Hjemmeside	2.280	2.500	2.280
Hjertestarter	2.560	2.500	2.432
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>44.641</u>	<u>32.250</u>	<u>43.338</u>
<i>Administration og foreningsomkostninger i alt</i>	<u>148.478</u>	<u>120.085</u>	<u>130.317</u>

	Budget		2023
	2024	2024	
6 Finansielle indtægter	<i>(ej revideret)</i>		
Renteindtægter, bank	3.157	3.500	4.000
Renteindtægter, obligationer	11.447	0	1.609
Kursregulering obligationer	23.103	0	19.573
	<u>37.707</u>	<u>3.500</u>	<u>25.182</u>

	Budget	
	2024	2023
7 Finansielle omkostninger	<i>(ej revideret)</i>	
Prioritetsrenter og bidrag	302.336	312.649
Købsomkostninger, obligationer	0	2.704
Amortiseringsudgifter	26.231	26.231
	<u>328.567</u>	<u>341.584</u>

8 Ejendommen

	2024	2023
Kostpris 1. januar 2024	29.554.718	29.554.718
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2024	<u>29.554.718</u>	<u>29.554.718</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>29.554.718</u>	<u>29.554.718</u>
Offentlig vurdering	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Forbedringer foretaget efter seneste vurdering	<u>1.485.027</u>	<u>1.563.187</u>
Offentlig vurdering indekseret	<u>48.839.104</u>	<u>45.675.676</u>

9 Likvide beholdninger

	2024	2023
Formandskasse	0	319
Lån og Spar Bank	377.682	331.556
	<u>377.682</u>	<u>331.875</u>

10 Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
DLR Kredit, opr. 23.130.000	302.336	691.823	16.251.593	19.722.807	20.414.630
Amortisering			0	-629.552	-655.784
				19.093.255	19.758.846
Kursregulering af prioritetsgæld				-2.841.662	-3.263.825
Prioritetsgæld i alt	302.336	691.823	16.251.593	16.251.593	16.495.021

Specifikation af prioritetsgæld i balance

	2024	2023
Kortfristet del af gæld (under 1 år)	698.767	691.823
Langfristet del af gæld (over 1 år)	18.394.488	19.067.023
	19.093.255	19.758.846
Restgæld efter 5 år	16.158.126	16.885.374

Information om indregnede lån

DLR Kredit A/S, obligationslån, hovedstol kr. 23.130.000. Fast rente, 1%, konverterbar. Restløbetid 25 år.

11 Skyldige omkostninger	2024	2023
Ørsted	724	673
Andel Energi	993	602
Evida	347	0
Revisorhonorar	20.625	20.000
Hjemmeside	0	2.280
Bay Byg	11.353	0
Antenneregnskab	28.657	0
Hjertestarter	0	2.432
Øvrige	0	500
Bestyrelsesgodtgørelse	8.314	0
	71.013	26.487

12 Opgørelse af andelskronens værdi pr. 31. december 2024

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2, litra d
(offentlig ejendomsvurdering , indekseret) samt foreningens vedtægter:

	2024	2023
Egenkapital jf. regnskabet	7.575.932	8.048.042
<i>Korrektioner iht. Andelsboligloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-29.554.718	-29.554.718
Ejendom, offentlig indekseret ejendomsvurdering	48.839.104	45.675.676
Ejendom, forbedringer foretaget efter seneste vurdering	1.485.027	1.563.187
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.093.255	19.758.846
Prioritetsgæld, kursværdi	-16.251.593	-16.495.021
<i>Korrektioner i alt</i>	<u>23.611.075</u>	<u>20.947.970</u>
 Andelsværdi	<u>31.187.007</u>	<u>28.996.012</u>
 Andelshavernes indskud i alt	5.654.000	5.654.000
 Andelskronens værdi	5,52	5,13

Andelshaver	Antal m2	Andel af opsparat		Værdi
		Indskud	overskud	
Dronning Margrethes Vej 44	85,9	179.043	808.544	987.587
Dronning Margrethes Vej 46	85,9	179.043	808.544	987.587
Dronning Margrethes Vej 48	85,9	179.043	808.544	987.587
Dronning Margrethes Vej 50	85,9	179.043	808.544	987.587
Dronning Margrethes Vej 10	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 12	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 14	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 16	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 18	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 20	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 22	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 24	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 26	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 28	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 30	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 32	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 52	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 54	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 56	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 58	90,4	184.003	830.943	1.014.946
Dronning Margrethes Vej 34	106,4	199.378	900.375	1.099.753
Dronning Margrethes Vej 36	106,4	199.378	900.375	1.099.753
Dronning Margrethes Vej 38	106,4	199.378	900.375	1.099.753
Dronning Margrethes Vej 40	106,4	199.378	900.375	1.099.753
Dronning Margrethes Vej 60	106,4	199.378	900.375	1.099.753
Dronning Margrethes Vej 62	106,4	199.378	900.375	1.099.753
Dronning Margrethes Vej 64	106,4	199.378	900.375	1.099.753
Dronning Margrethes Vej 66	106,4	199.378	900.375	1.099.753
Dronning Margrethes Vej 68	106,4	199.378	900.375	1.099.753
Dronning Margrethes Vej 70	106,4	199.378	900.375	1.099.753
	2.854	5.654.000	25.533.007	31.187.007

Penneo dokumentnøgle: Y8D8L-H503H-7ADT4-LPYTE-H0J5-VL0MU

13 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pant i ejendommen:

DLR Kredit, realkreditpantebrev	23.130.000
---------------------------------	------------

Forpligtelser ved foreningens opløsning:

Ved foreningens opløsning er der en tilbagebetalingspligt til det offentlige på kr. 4.935.749.

Beløbet er opgjort pr. 31/12 2024.

14 Nøgleoplysninger

		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.860	2.860	30	2.860
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.860	2.860	30	2.860

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1991
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskrives hæftelsen		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.324.131	17.596

	Forklaring på Udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.251.030	1.486

	Forklaring på Udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	149.303 x 12 / 2860	626
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 / 0	-
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 / 0	-

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
	Årets resultat	2022 779.650	2023 710.421	2024 627.890
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	273	248	220

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.905	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.199	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	17.103	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	39	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	18	24
M3	Vedligeholdelse i alt	23	57	64

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	35%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022	2023	2024
	Årets afdrag de sidste tre år	678.141	684.947	691.823
		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	237	239	242

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A/B Gl. Toftegaard 2 1. januar 2024 - 31. december 2024

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN				
---	--	--	--	--

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.324.131	17.596
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.251.030	1.486

Boligafgift

		Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	626

Teknisk andelsværdi

		Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	10.905
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.199
K3	Teknisk andelsværdi	17.103

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	35%
---	--	-----

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."

Marianne Wittenkamp

Administrator

Serienummer: 8bc77572-3688-43ba-acec-5a09df827e35

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-03-18 14:14:28 UTC

Mit  

Mogens Henning Schroder

Kasserer

Serienummer: f73fcbc8-c1d7-4c98-a8bb-e3e03e37b577

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-03-19 10:18:01 UTC

Mit  

Solgerd Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c317aee2-4d27-48ad-81e6-26901720ef41

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-03-19 14:31:14 UTC

Mit  

Bente Sommer Kristensen

Sekretær

Serienummer: 1e2a9df5-26c6-459b-82a5-7ed9f821864c

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-03-19 19:01:36 UTC

Mit  

Søren Møller Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: a069c031-3358-4781-82e6-65cfff595be

IP: 93.163.xxx.xxx

2025-03-19 20:14:37 UTC

Mit  

Anders Weis Bjerrum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ab128d6d-f6ce-4b22-8989-d32f471bab5a

IP: 185.212.xxx.xxx

2025-03-21 10:43:15 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: Y8D8L-H503H-7ADT4-LPYTE-H0JJS-VL0MU

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."

Samuel Jacobsen

MER REVISION A/S CVR: 32344720

Registreret revisor

Serienummer: 5ee7be86-b8ba-453c-951a-d3748ba1fa40

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-21 11:13:53 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

