

ANDELSBOLIGFORENINGEN TOFTEVANG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Toftevang Toftevang 2 - 46 2800 Kgs. Lyngby Ejendomme: matr. nr. 120, Kgs. Lyngby By CVR-nr.: 65 25 38 28 Stiftet: 7. september 2007 Hjemsted: Lyngby Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jim Jorma Li Schultz, formand Pia Johansson, kasserer Per Hansen, bestyrelsesmedlem Andreas Bruun, bestyrelsesmedlem Morten Frausig, bestyrelsesmedlem
Administrator	Advodan Glostrup, Ejendomsadministration Glostrup Torv 6 - 10 2600 Glostrup
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen Toftevang.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 14. april 2025

Bestyrelse:

Jim Jorma Li Schultz
Formand

Pia Johansson
Kasserer

Per Hansen
Bestyrelsesmedlem

Andreas Bruun
Bestyrelsesmedlem

Morten Frausig
Bestyrelsesmedlem

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Toftevang skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024.

Glostrup, den 14. april 2025

Administrator:

Advodan Glostrup,
Ejendomsadministration



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Toftevang

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 foreningen 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 14. april 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44528045

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Toftevang for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat

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 og ophør af erhvervsudlejningen.

Likviditetsresultat

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Varmeanlæg.....	20 år	0 %
Andre installationer og driftsmidler.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" 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. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 7.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 7, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		Er ikke underlagt revision		
	Note	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift m.m.....	1	6.124.336	6.147.200	5.992.335
Lejeindtægter.....	2	164.080	169.000	162.360
Vaskeriindtægter.....		168.720	167.000	138.720
Øvrige indtægter.....	3	44.458	7.800	28.870
INDTÆGTER.....		6.501.594	6.491.000	6.322.285
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-813.553	-765.000	-733.813
Forbrugsafgifter.....	5	-730.087	-820.000	-599.072
Renholdelse.....	6	-1.239.521	-1.314.000	-1.202.823
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-502.511	-540.000	-495.832
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	8	-684.128	-1.500.000	-946.372
Administrationsomkostninger.....	9	-465.731	-390.000	-345.934
Vaskeriomkostninger.....	10	-211.651	-228.400	-134.611
Afskrivninger.....		-84.922	-84.900	-84.922
OMKOSTNINGER.....		-4.732.104	-5.642.300	-4.543.379
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.769.490	848.700	1.778.906
Andre finansielle indtægter.....	11	62.266	75.000	20.202
Andre finansielle omkostninger.....	12	-353.716	-350.000	-363.408
Finansielle poster.....		-291.450	-275.000	-343.206
RESULTAT FØR SKAT.....		1.478.040	573.700	1.435.700
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.478.040	573.700	1.435.700
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.478.040	573.700	1.435.700
Afdrag på prioritetsgæld.....		-596.472	0	-586.979
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer og driftsmidler inkl. vaskeri.....		168.368	0	166.051
LIKVIDITETSRESULTAT.....		1.049.936	573.700	1.014.772



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		21.536.210	21.536.210
Fejemaskine / plæneklipper.....		14.869	21.356
Igangværende opførsel af ladestandere.....		80.968	0
Varmeanlæg.....		470.610	549.045
Vaskerimaskiner.....		667.568	751.014
Materielle anlægsaktiver.....	13	22.770.225	22.857.625
ANLÆGSAKTIVER.....		22.770.225	22.857.625
Andre tilgodehavender.....		75.413	11.500
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		61.267	31.050
Antenneregnskab.....		6.076	0
Tilgodehavender.....		144.756	42.550
Likvide beholdninger.....	14	6.899.839	5.230.319
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.044.595	5.272.869
AKTIVER.....		29.814.820	28.130.494



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital.....		544.039	544.039
Overført resultat.....		5.998.357	5.708.280
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		6.542.396	6.252.319
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		7.366.800	6.178.837
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		7.366.800	6.178.837
ANDRE RESERVER.....		7.366.800	6.178.837
EGENKAPITAL.....		13.909.196	12.431.156
Prioritetsgæld.....	15	13.656.484	14.384.944
Deposita.....		46.698	46.698
Langfristede gældsforpligtelser.....		13.703.182	14.431.642
Prioritetsgæld.....	15	728.460	596.472
Mellemregning, beboere.....		1.115.992	92.811
Mellemregning administrator.....		0	55.964
Anden gæld.....	16	278.689	403.693
Varmeregnskab.....		79.301	118.756
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.202.442	1.267.696
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.905.624	15.699.338
PASSIVER.....		29.814.820	28.130.494
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital		
Primo.....	544.039	544.039
	544.039	544.039
Overført resultat mv.		
Primo.....	5.708.280	4.356.156
Overførsel til/fra andre reserver.....	-1.187.963	-83.576
Årets resultat.....	1.478.040	1.435.700
	5.998.357	5.708.280
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	6.542.396	6.252.319
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	6.178.837	6.095.261
Overførsel til/fra overført resultat.....	1.187.963	83.576
	7.366.800	6.178.837
Andre reserver (ikke bunden).....	7.366.800	6.178.837
ANDRE RESERVER.....	7.366.800	6.178.837
EGENKAPITAL.....	13.909.196	12.431.156



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	5.927.486	5.957.000	5.796.785	
P-plads- og garageleje, andelshavere.....	159.050	152.400	156.750	
Kælderleje, andelshavere.....	21.000	21.000	21.000	
Skurleje, andelshavere.....	16.800	16.800	17.800	
	6.124.336	6.147.200	5.992.335	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	30.324	33.400	30.324	
Lejeindtægt, erhverv.....	133.756	135.600	132.036	
	164.080	169.000	162.360	
Øvrige indtægter				3
Salg af nøgler.....	4.050	0	0	
Opkrævet el i kælder.....	22.020	7.800	18.120	
Diverse indtægter.....	18.388	0	10.750	
	44.458	7.800	28.870	
Ejendomsskat og forsikringer				4
Ejendomsskat.....	555.542	560.000	540.410	
Ejendomsforsikring.....	185.709	150.000	141.099	
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	3.290	0	0	
Arbejdsskedeforsikring.....	2.264	0	0	
Serviceabonnementer.....	66.748	55.000	52.304	
	813.553	765.000	733.813	
Forbrugsafgifter				5
Elforbrug, fællesarealer.....	134.166	200.000	138.191	
Vandforbrug.....	577.372	620.000	460.881	
Gasomkostning.....	18.549	0	0	
	730.087	820.000	599.072	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Renholdelse				6
Vicevært m.fl.....	376.322	447.000	359.727	
Feriepenge.....	2.179	0	0	
Trappevask.....	259.253	270.000	248.863	
Snerydning.....	53.515	75.000	40.511	
Benzin og diesel.....	1.596	0	0	
Rengøringsartikler.....	140	0	0	
Regulering af skyldige feriepenge, vicevært....	-2.381	0	1.647	
Pension.....	36.824	0	52.916	
ATP m.m.....	2.376	0	3.219	
Sociale bidrag.....	2.440	0	1.061	
Arbejdstøj.....	1.600	0	0	
Renovation m.m.....	450.013	500.000	478.727	
Containerplads, storskrald.....	36.449	0	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	19.195	22.000	16.152	
	1.239.521	1.314.000	1.202.823	
Vedligeholdelse, løbende				7
Blikkenslager.....	191.026	0	234.393	
Murer.....	48.956	0	0	
Snedker.....	27.873	0	10.688	
Elinstallationer.....	63.964	0	91.117	
Maler.....	22.875	0	0	
Låseservice.....	9.911	0	28.089	
Fjernvarmeanlæg.....	1.480	0	0	
Garmester.....	0	0	1.399	
Dørtelefon.....	2.620	0	0	
Maskindrift.....	2.410	0	0	
Grønne områder, p-båse.....	103.284	0	99.245	
Diverse vedligeholdelse.....	28.112	540.000	30.901	
	502.511	540.000	495.832	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				8
Tagrenovering.....	0	0	98.792	
Ladestandere.....	0	0	33.443	
Affaldssortering.....	0	0	517.823	
Garager, carporte.....	202.500	0	9.190	
Renovering, badeværelser.....	185.090	0	79.979	
Kloakrenovering.....	99.388	0	0	
Sokkel og fugearbejde.....	0	0	207.145	
Rådgiverhonorar evt. byggesag.....	197.150	0	0	
Budgetteret, genopretning.....	0	1.500.000	0	
	684.128	1.500.000	946.372	



NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Administrationsomkostninger				9
Administrationshonorar.....	191.642	215.000	197.625	
Revisor.....	55.875	57.000	54.375	
Valuar.....	17.500	20.000	16.500	
Advokat.....	116.716	15.000	0	
Telefon, vicevært.....	1.642	0	0	
Kontingenter.....	16.109	17.000	15.450	
Telefon og kontorhold, bestyrelsen.....	19.750	20.000	19.750	
Kontorhold.....	3.552	10.000	13.135	
Generalforsamling og møder.....	13.176	20.000	14.487	
Internet.....	8.080	0	0	
Gebyrer.....	17.419	16.000	14.612	
Arrangementer/aktiviteter.....	4.270	0	0	
	465.731	390.000	345.934	
Vaskeriomkostninger				10
Vaskeridrift inkl. strygeruller.....	-7.224	0	22.753	
Vedligeholdelse.....	135.429	145.000	30.729	
Afskrivning vaskeri.....	83.446	83.400	81.129	
	211.651	228.400	134.611	
Andre finansielle indtægter				11
Renteindtægter bank.....	62.266	75.000	20.202	
	62.266	75.000	20.202	
Andre finansielle omkostninger				12
Prioritetsrenter og bidrag.....	351.553	350.000	363.408	
Diverse renteomkostninger.....	2.163	0	0	
	353.716	350.000	363.408	
Materielle anlægsaktiver				13
	Grunde og bygninger	Fejemaskine / plæneklipper	Igangværende opførsel af ladestandere	
Kostpris 1. januar 2024.....	21.536.210	64.873	0	
Tilgang.....	0	0	80.968	
Kostpris 31. december 2024.....	21.536.210	64.873	80.968	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....	0	43.517	0	
Årets afskrivninger.....	0	6.487	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024....	0	50.004	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.	21.536.210	14.869	80.968	



NOTER

Note

	Varmeanlæg	Vaskerimaskiner
Kostpris 1. januar 2024.....	1.568.698	834.460
Kostpris 31. december 2024.....	1.568.698	834.460
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....	1.019.653	83.446
Årets afskrivninger	78.435	83.446
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....	1.098.088	166.892
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	470.610	667.568

	2024 kr.	2023 kr.
Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 8117 - 0001 791 375.....	3.048.814	0
Nykredit Bank 8117 - 0003 809 174.....	2.906.724	4.284.732
Nykredit Bank 8117 - 0002 633 110.....	939.678	936.096
Nykredit Bank 8117 - 0004 330 220.....	4.623	9.491
	6.899.839	5.230.319

Prioritetsgæld

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nykredit.....	14.083.000	0	337.992	14.083.000	12.702.584
2. Nykredit.....	898.416	596.472	13.561	301.944	299.065
	14.981.416	596.472	351.553	14.384.944	13.001.649
				2024 kr.	2023 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	728.460	596.472
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	13.656.484	14.384.944
	14.384.944	14.981.416

Restgæld efter 5 år.....	11.270.740	11.885.141
--------------------------	------------	------------

Informationer om indregnede lån

1. Nykredit 2% konvertibelt obligationslån, fast rente og afdragsfrit indtil den 30/6 2025, hovedstol t.kr. 14.083, restløbetid 20,5 år.

2. Nykredit 0,5% konvertibelt kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 5.600, rentesats 1,61% p.a., restløbetid 0,5 år.

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Anden gæld			16
Skyldig el.....	0	14.715	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	12.025	20.855	
Feriepengeforpligtelse.....	16.031	18.412	
Skyldige pensioner.....	0	4.586	
Skyldigt revisor.....	55.875	54.375	
Skyldig valuarvurdering.....	17.500	16.500	
Skyldigt bestyrelseshonorar.....	70.800	51.050	
Diverse omkostningskreditorer.....	106.458	223.200	
	278.689	403.693	

Eventualposter mv.

17

Andelshaverne hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer samt ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejelejlighed og samtidig ophøre med erhvervsudlejningen. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 14.385 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 22.770. Den seneste valuarvurdering udgør t.kr. 155.200.

Der er tinglyst ejerpandebrev nominelt t.kr. 1.000. Pantebrevet er underpantsat til Nykredit Bank.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til kr. 2 mio. pr. krav, samt kr. 10 mio. pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	135	8.370	8.370	8.370
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	54	54	54
B4	Erhvervslejemål	2	98	98	98
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	88	44	0	0
B6	I alt	226	8.566	8.522	8.522

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indeksere t offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒		
	Sæt kryds	Ja	Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒			
		kr.	Gns. kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	159.000.000		18.562	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.366.800		860	
			%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5		

Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ja	Nej
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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	720
H2	Erhvervslejeindtægter	16
H3	Boliglejeindtægter	4

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	258	172	177

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.225
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.059
K3	Teknisk andelsværdi	18.284

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	65	58	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	27	111	80
M3	Vedligeholdelse i alt	92	169	139

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	26 %
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens seneste valuarvurdering)	90 %

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	69	70	71

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 6.542.396.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	24.020.336
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	159.000.000
3. Offentlig ejendomsvurdering.....	59.000.000
4. Indexeret offentlig ejendomsvurdering.....	72.037.678

Ejendommen blev den 27. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde fra valuarfirmaet STAD Valuar til en kontant handelspris på kr. 159.000.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejnings-ejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2024.....	6.542.396
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	159.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>22.755.356</u>
	136.244.644
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.384.944
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>13.001.649</u>
	1.383.295
Politisk reserve.....	0
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....	144.170.335
	<u>144.170.335</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	544.039
	265,00

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{144.170.335}{544.039} \times \text{andelsindskud}$$

Opmærksomheden henledes på, at de 136 altaner på ejendommen er ejet af foreningen og derfor indgår i beregningen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskroneberegningen beregnes på grundlag af en ny valuarvurdering. Nøgleoplysninger er udarbejdet med dette som udgangspunkt.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 265,00.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 265,00.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
andele med et areal på 46,5 m2.....	6	3.023	18.138	801.095	4.806.570
andele med et areal på 49,5 m2.....	5	3.218	16.090	852.770	4.263.850
andele med et areal på 51 m2.....	6	3.315	19.890	878.475	5.270.850
andele med et areal på 51,5 m2.....	2	3.348	6.696	887.220	1.774.440
andele med et areal på 54 m2.....	5	3.510	17.550	930.150	4.650.750
andele med et areal på 62 m2.....	72	4.030	290.160	1.067.950	76.892.400
andele med et areal på 65 m2.....	9	4.225	38.025	1.119.625	10.076.625
andele med et areal på 70,5 m2.....	30	4.583	137.490	1.214.495	36.434.850
	135		544.039		144.170.335

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.”

Hans Christian Færch

Advodan Glostrup København A/S CVR: 28848706

Administrator

Serienummer: c4483f1b-5fc8-4be8-bd2a-789a34104d4b

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-14 09:50:03 UTC



Per Hansen

ANDELSBOLIGFORENINGEN TOFTEVANG CVR: 65253828

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e672623e-8361-4e85-923e-adb6270aac06

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-15 09:33:13 UTC



Morten Frausig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3a455e36-5a88-404c-92ab-34b9bfd9bbad

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-04-15 14:39:17 UTC



Pia Johansson

Kasserer

Serienummer: 47f59542-3e23-4e8c-b134-5d5b8004d2f4

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-04-15 16:33:39 UTC



Jim Jorma Li Schultz

Bestyrelsesformand

Serienummer: 03f26e0c-6ea8-439b-96f0-abe17892772d

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-04-15 17:07:14 UTC



Andreas Bruun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bruun97@hotmail.com

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-04-15 18:08:44 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.”

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 85.218.xxx.xxx

2025-04-15 18:15:34 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.