Dansk Revision Holbæk/Glostrup
Godkendt revisionspartnerselskab
Kalundborgvej 133
4300 Holbæk
holbaek@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 59 45 48 00
Telefax: +45 59 45 48 01
CVR: DK 28 85 33 43
Bank: 3208 11181481

A/B Beyers Bakke

Konsul Beÿers Allé 28 - 32

4300 Holbæk

CVR-nummer 29 48 99 39

Årsrapport 2024

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. april 2025

_____

Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 23

Foreningsoplysninger

Forening
A/B Beyers Bakke
Konsul Beÿers Allé 28 - 32
4300 Holbæk

CVR-nummer:	29 48 99 39
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024
Stiftelsesdato:	1. januar 2004
Matrikelnummer:	matr. nr. 9cr, 9cp og 9cq LADEGÅRDEN, HOLBÆK JORDER

Formål
At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen Beyers Bakke.

Bestyrelse
Herdis Rasmussen, formand
Kasper S. Larsen
Amalie Petersen
Cille Hansen

Pengeinstitut
Danske Bank
Ahlgade 28, 1.
4300 Holbæk

Administrator
VAB
Elmevej 4
4450 Jyderup

Revision
Dansk Revision Holbæk
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kalundborgvej 133
4300 Holbæk

Kontaktpersoner
Maj-Britt Thrane

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for A/B Beyers Bakke.

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 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. marts 2025

Bestyrelsen:

Herdis Rasmussen Formand	Kasper S. Larsen	Amalie Petersen
Cille Hansen		

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Beyers Bakke.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Beyers Bakke 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 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
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen 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.

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 andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 andelsboligforeningen 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 virksomheden 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 andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Holbæk den 25. marts 2025

Dansk Revision Holbæk
Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28 85 33 43

John Nielsen
Statsautoriseret revisor
mne35451

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2024 DKK	Realiseret 2023 DKK	Budget 2024 DKK
	Perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024			
1	Indtægter, andelshavere	2.273.844	2.227.584	2.273.688
2	Indtægter, andre	2.692	2.582	0
	Indtægter	**2.276.536**	**2.230.166**	**2.273.688**
3	Ejendomsskat og forsikringer	74.031	71.526	70.000
4	Forbrugsafgifter	185.025	194.806	195.000
5	Renholdelse og udenomsarealer	97.249	69.113	75.000
6	Vedligeholdelse, løbende	69.310	30.320	60.000
7	Vedl., genopretning og renovering	423.053	245.419	0
8	Administrationsomkostninger	189.721	151.007	150.000
9	Øvrige foreningsomkostninger	31.419	37.725	32.000
	Omkostninger i alt	**1.069.808**	**799.916**	**582.000**
	Resultat før finansielle poster	**1.206.728**	**1.430.250**	**1.691.688**
10	Finansielle indtægter	163.006	71.788	0
11	Finansielle omkostninger	537.344	550.282	590.000
	Finansielle poster, netto	**-374.338**	**-478.494**	**-590.000**
	Årets resultat	**832.389**	**951.756**	**1.101.688**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til reserve, vedl. af ejendom	200.000	200.000	200.000
	Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom	-423.053	-245.419	0
	Overført til reserve, reserve for konjunkturudligning	13.200.000	0	0
	Overført resultat	-12.144.558	997.175	901.688
	Disponeret i alt	**832.389**	**951.756**	**1.101.688**
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	832.389	951.756	1.101.688
	Låneomkostninger	3.434	3.434	0
	Betalte prioritetsafdrag	-895.801	-888.211	-900.000
	Likviditetsresultat i alt	**-59.978**	**66.979**	**201.688**

Note	Balance	2024 DKK	2023 DKK
	Aktiver pr. 31. december 2024		
12	matr. nr. 9cr, 9cp og 9cq LADEGÅRDEN, HOLBÆK JORDER	51.460.900	51.460.900
	Materielle anlægsaktiver	**51.460.900**	**51.460.900**
	Anlægsaktiver	**51.460.900**	**51.460.900**
13	Andre tilgodehavender	21.250	46.184
	Tilgodehavender	**21.250**	**46.184**
14	**Likvide beholdninger**	**4.504.954**	**4.659.675**
	Omsætningsaktiver	**4.526.204**	**4.705.859**
	Aktiver i alt	**55.987.104**	**56.166.759**

Note	Balance	2024 DKK	2023 DKK
	Passiver pr. 31. december 2024		
	Andelsindskud	10.938.600	10.938.600
	Overført resultat m.v.	-6.168.968	5.975.590
	Egenkapital før andre reserver	**4.769.632**	**16.914.190**
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	2.778.288	3.001.341
	Reserve for konjunkturudligning	13.200.000	0
	Andre reserver	**15.978.288**	**3.001.341**
	Egenkapital inkl. andre reserver	**20.747.920**	**19.915.531**
15	Prioritetsgæld	34.136.129	35.039.587
	Langfristede gældsforpligtelser	**34.136.129**	**35.039.587**
15	Prioritetsgæld	903.458	892.367
	Mellemregning administrator	0	13.958
16	Øvrig gæld	199.598	305.316
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.103.055**	**1.211.641**
	Gældsforpligtelser	**35.239.184**	**36.251.228**
	Passiver i alt	**55.987.104**	**56.166.759**
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse	2024 DKK	2023 DKK
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	10.938.600	10.938.600
	10.938.600	**10.938.600**
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	5.975.590	4.978.415
Rest af årets resultat	-12.144.558	997.175
	-6.168.968	**5.975.590**
Egenkapital før andre reserver	**4.769.632**	**16.914.190**
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. januar	3.001.341	3.046.760
Reserveret i året	200.000	200.000
Anvendt i året	-423.053	-245.419
	2.778.288	**3.001.341**
Andre reserver (ikke bunden) i alt	**2.778.288**	**3.001.341**
Reserve for konjunkturudligning		
Tilgang	13.200.000	0
	13.200.000	**0**
Andre reserver (bunden) i alt	**13.200.000**	**0**
Andre reserver	**15.978.288**	**3.001.341**
Egenkapital i alt	**20.747.920**	**19.915.531**

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2024 DKK	Realiseret 2023 DKK	Budget 2024 DKK
1	**Indtægter, andelshavere**			
	Boligafgift (og fællesudgifter)	2.273.844	2.227.584	2.273.688
	I alt	**2.273.844**	**2.227.584**	**2.273.688**
2	**Indtægter, andre**			
	Bonusudbetaling forsikring	2.692	2.582	0
	I alt	**2.692**	**2.582**	**0**
3	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Ejendomsskatter	23.454	22.816	35.000
	Forsikringer	50.578	48.710	35.000
	I alt	**74.031**	**71.526**	**70.000**
4	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	118.433	126.307	105.000
	Elforbrug/målerpasning	66.592	68.499	90.000
	I alt	**185.025**	**194.806**	**195.000**
5	**Renholdelse og udenomsarealer**			
	Vinduespolering	35.149	15.039	15.000
	Pasning af grønne arealer	62.100	54.074	60.000
	I alt	**97.249**	**69.113**	**75.000**
6	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Bygningsdele og anlæg	57.126	19.627	30.000
	Diverse vedligeholdelse	12.184	10.693	30.000
	I alt	**69.310**	**30.320**	**60.000**
7	**Vedl., genopretning og renovering**			
	Maler	318.375	0	0
	Diverse vedligeholdelse	104.678	102.005	0
	P-plads, ladestandere	0	143.414	0
	I alt	**423.053**	**245.419**	**0**
8	**Administrationsomkostninger**			
	Administrationshonorar	118.555	117.731	120.000
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.250	0	0
	Revisor, dækkes af VAB	-21.250	0	0
	Gebyrer m.v.	8.843	7.904	0
	Kontingent grundejerforening	25.372	25.372	30.000
	Korrektioner vedr. tidligere år	36.951	0	0
	I alt	**189.721**	**151.007**	**150.000**

Note	Noter til resultatopgørelse	Realiseret 2024 DKK	Realiseret 2023 DKK	Budget 2024 DKK
9	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder	31.419	29.905	32.000
	Rådighedsbeløb	0	7.750	0
	Diverse	0	70	0
	I alt	**31.419**	**37.725**	**32.000**
10	**Finansielle indtægter**			
	Øvrige renteindtægter	68.253	71.788	0
	Udbytte, Andel Energi	2.500	0	0
	Renteindtægter, indskudskonto	92.253	0	0
	I alt	**163.006**	**71.788**	**0**
11	**Finansielle omkostninger**			
	Låneomkostninger	3.434	3.434	0
	Prioritetsrenter og bidrag	533.910	546.846	590.000
	Øvrige renteudgifter	0	2	0
	I alt	**537.344**	**550.282**	**590.000**

Note	Noter til balance	2024 DKK	2023 DKK
12	**matr. nr. 9cr, 9cp og 9cq LADEGÅRDEN, HOLBÆK JORDER**		
	Kostpris pr. 1. januar	51.460.900	51.460.900
	Kostpris pr. 31. december	**51.460.900**	**51.460.900**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**51.460.900**	**51.460.900**
	Fastholdt offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	68.000.000	68.000.000
13	**Andre tilgodehavender**		
	Øvrige tilgodehavender	0	43.087
	Beboerindskud	0	3.097
	Mellemregning administrator	21.250	0
	I alt	**21.250**	**46.184**
14	**Likvide beholdninger**		
	Bankbeholdning	4.504.954	4.659.675
	I alt	**4.504.954**	**4.659.675**

15 Prioritetsgæld

Prioritetsgæld	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi / basisværdi kr.	2024 kr.	2023 kr.
Realkredit Danmark A/S 014	233.431	611.250	13.201.580	16.872.998	17.484.248
Realkredit Danmark A/S 015	157.264	0	7.599.783	9.829.000	9.829.000
Realkredit Danmark A/S 016	143.215	284.551	6.785.600	8.424.473	8.709.024
Pantebrevsrestgæld				**35.126.471**	**36.022.272**
Amortisering af prioritetsgæld				-86.884	-90.318
Prioritetsgæld i alt	**533.910**	**895.801**	**27.586.963**	**35.039.587**	**35.931.954**

Specifikation af prioritetsgæld:		
Kort del af gæld (under 1 år)	903.458	892.367
Lang del af gæld (mere end 1 år)	34.136.129	35.039.587
	35.039.587	**35.931.954**
Restgæld efter 5 år, afrundet	**31.712.709**	**32.921.767**

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S, Kontantlån. Hovedstol kr. 19.887.000. . Rente = 0,7528 pct. p.a. Restløbetid 25 år.

Realkredit Danmark A/S, obligationslån . Hovedstol kr. 9.829.000. . Rente = 1 pct. p.a. Restløbetid 25 år, 8 mdr.

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Hovedstol kr. 9.648.853,89. . Rente = 1,0648 pct. p.a. Restløbetid 25 år, 8 mdr.

Note	Noter til balance	2024 DKK	2023 DKK
16	**Øvrig gæld**		
	Revision og regnskabsmæssig assistance	21.250	0
	Kreditorer	11.808	18.025
	Forbrugsregnskaber	166.540	287.291
	I alt	**199.598**	**305.316**

Eventualposter og forpligtigelser mv.

Note 17 Eventualposter og forpligtigelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 35.040 er der givet pant i grunde og bygninger.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 3.239.100, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter jf. vedtægternes §5 med deres indskud samt for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages og hvor andelshaverne hæfter personligt og pro rata efter deres andel i formuen.
Der er ikke optaget lån med personlig hæftelse.

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

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Beregning af andelsværdi

Note 18 Beregning af Andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægternes § 17:

Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering	2024 DKK	2024 DKK
Egenkapital før korrektion		4.769.632
Reguleret egenkapital til kostpris		4.769.632
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		4.769.632
Ejendommens kostpris	-51.460.900	
Ejendommens offentlige vurdering	68.000.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	15.026.477	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	35.039.587	
Prioritetsgæld, kursværdi	-27.586.963	39.018.200
Reguleret egenkapital		43.787.832
Reguleret egenkapital	43.787.832	
Værdi af indskudt andelskrone	10.938.600	4,00
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		3,81

Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering

Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024	
Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012	
Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012	68.000.000
Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering.	83.026.477
Pristalsreguleringen udgør	15.026.477
Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)	98,2
Nettoprisindeks for oktober 2024 (2015 = 100)	119,9

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Nr.	Adresse	Andel	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype DKK	Andelsværdi inkl. indskud DKK
1	Konsul Beÿers Alle 28 st tv	1	308.200	308.200 (2,8%)	1.233.742	1.233.742
2	Konsul Beÿers Alle 28 st mf	1	205.900	205.900 (1,9%)	824.229	824.229
3	Konsul Beÿers Alle 28 st th	1	315.800	315.800 (2,9%)	1.264.165	1.264.165
4	Konsul Beÿers Alle 28 1. tv	1	337.000	337.000 (3,1%)	1.349.030	1.349.030

Beregning af andelsværdi

5	Konsul Beÿers Alle 28 1. mf	1	205.900	205.900 (1,9%)	824.229	824.229
6	Konsul Beÿers Alle 28 1. th	1	315.800	315.800 (2,9%)	1.264.165	1.264.165
7	Konsul Beÿers Alle 28 2. tv	1	337.000	337.000 (3,1%)	1.349.030	1.349.030
8	Konsul Beÿers Alle 28 2. mf	1	205.900	205.900 (1,9%)	824.229	824.229
9	Konsul Beÿers Alle 28 2. th	1	315.800	315.800 (2,9%)	1.264.165	1.264.165
10	Konsul Beÿers Alle 28 3. tv	1	337.000	337.000 (3,1%)	1.349.030	1.349.030
11	Konsul Beÿers Alle 28 3. mf	1	205.900	205.900 (1,9%)	824.229	824.229
12	Konsul Beÿers Alle 28 3. th	1	315.800	315.800 (2,9%)	1.264.165	1.264.165
13	Konsul Beÿers Alle 28 4. tv	1	337.000	337.000 (3,1%)	1.349.030	1.349.030
14	Konsul Beÿers Alle 28 4. mf	1	205.900	205.900 (1,9%)	824.229	824.229
15	Konsul Beÿers Alle 28 4. th	1	315.800	315.800 (2,9%)	1.264.165	1.264.165
16	Konsul Beÿers Alle 30 st tv	1	267.700	267.700 (2,4%)	1.071.618	1.071.618
17	Konsul Beÿers Alle 30 st th	1	329.000	329.000 (3,0%)	1.317.006	1.317.006
18	Konsul Beÿers Alle 30 1. tv	1	296.500	296.500 (2,7%)	1.186.906	1.186.906
19	Konsul Beÿers Alle 30 1. th	1	329.000	329.000 (3,0%)	1.317.006	1.317.006
20	Konsul Beÿers Alle 30 2. tv	1	296.500	296.500 (2,7%)	1.186.906	1.186.906
21	Konsul Beÿers Alle 30 2. th	1	329.000	329.000 (3,0%)	1.317.006	1.317.006
22	Konsul Beÿers Alle 30 3. tv	1	296.500	296.500 (2,7%)	1.186.906	1.186.906
23	Konsul Beÿers Alle 30 3. th	1	329.000	329.000 (3,0%)	1.317.006	1.317.006
24	Konsul Beÿers Alle 30 4. tv	1	296.500	296.500 (2,7%)	1.186.906	1.186.906
25	Konsul Beÿers Alle 30 4. th	1	329.000	329.000 (3,0%)	1.317.006	1.317.006
26	Konsul Beÿers Alle 32 st tv	1	285.800	285.800 (2,6%)	1.144.074	1.144.074
27	Konsul Beÿers Alle 32 st mf	1	184.700	184.700 (1,7%)	739.365	739.365
28	Konsul Beÿers Alle 32 st th	1	221.500	221.500 (2,0%)	886.677	886.677
29	Konsul Beÿers Alle 32 1. tv	1	285.800	285.800 (2,6%)	1.144.074	1.144.074
30	Konsul Beÿers Alle 32 1. mf	1	184.700	184.700 (1,7%)	739.365	739.365
31	Konsul Beÿers Alle 32 1. th	1	250.300	250.300 (2,3%)	1.001.965	1.001.965
32	Konsul Beÿers Alle 32 2. tv	1	285.800	285.800 (2,6%)	1.144.074	1.144.074
33	Konsul Beÿers Alle 32 2. mf	1	184.700	184.700 (1,7%)	739.365	739.365
34	Konsul Beÿers Alle 32 2. th	1	250.300	250.300 (2,3%)	1.001.965	1.001.965
35	Konsul Beÿers Alle 32 3. tv	1	285.800	285.800 (2,6%)	1.144.074	1.144.074
36	Konsul Beÿers Alle 32 3. mf	1	184.700	184.700 (1,7%)	739.365	739.365
37	Konsul Beÿers Alle 32 3. th	1	250.300	250.300 (2,3%)	1.001.965	1.001.965
38	Konsul Beÿers Alle 32 4. tv	1	285.800	285.800 (2,6%)	1.144.074	1.144.074
39	Konsul Beÿers Alle 32 4. mf	1	184.700	184.700 (1,7%)	739.365	739.365
40	Konsul Beÿers Alle 32 4. th	1	250.300	250.300 (2,3%)	1.001.965	1.001.965
				10.938.600		**43.787.832**

Nøgleoplysninger

Note 19 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Beyers Bakke anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	**31-12-2024**

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

		31-12-2024 Antal	31-12-2024 BBR areal m2	31-12-2023 BBR areal m2	31-12-2022 BBR areal m2
B1	Andelsboliger	40	3.540	3.540	3.540
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6	**I alt**	**40**	**3.540**	**3.540**	**3.540**

	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 stiftelses år	2004
D2	Ejendommens opførelses år	2004

Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
E2	Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud		

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurde-ring	Offentlig vur-dering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær-dien			X (pristals-reguleret)

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Ejendomsværdi (F2) divide-ret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2	Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip	83.026.477	23.454

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.2024 DKK	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.978.288	4.514

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19,2%

		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

Nøgleoplysninger

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)				Gns. DKK pr andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	189.487	x 12	/	3.540	**642**
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/	3.540	**0**
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/	3.540	**0**

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
		2022 DKK pr. m2	**2023 DKK pr. m2**	**2024 DKK pr. m2**
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	0	269	235

		Gns. DKK pr andels-m² pr. år	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.369	Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.676	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.045	K1+K2

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2022 DKK pr. m2	**2023 DKK pr. m2**	**2024 DKK pr. m2**
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	9	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	69	120
M3	Vedligeholdelse i alt	0	78	140

Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold

	Friværdi	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)	31,5%

4.1 Afdrag

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		
		2022 DKK pr. m2	2023 DKK pr. m2	2024 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m^2 de sidste tre år	0	251	253

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Beyers Bakke 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.

Resultatopgørelsen

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

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

Indtægter
Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres i takt med, at administrator modtager oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente– og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 (fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab [eller 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 (aktiver)
Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Anvendt regnskabspraksis

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). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. 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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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.

Hensatte forpligtelser
Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

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 låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter (passiver)
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige noter

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

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Vedtægterne bestemmer i § 17, 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 17 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabets balance.
Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.