

A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

CVR-nr. 53761828

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport for 2024/25

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Andelsboligforeningen Nøjsomhedsvej 13-15-17

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17	
	CVR-nr.	53761828
	Stiftelsesdato	1. september 1975
	Regnskabsår	1. september 2024 - 31. august 2025
Bestyrelse	Marina Bay Dueholm Vitek Jeppe Isager Claudia Randrup Jakob Fuglsang Jensen Peter Laub	
Administrator	Advodan Glostrup København Glostrup Torv 6 2600 Glostrup	
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 – 31. august 2025 for A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17.

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. august 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 – 31. august 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. oktober 2025

Bestyrelse

Marina Bay Dueholm Vitek
Formand

Jeppe Isager

Claudia Randrup

Jakob Fuglsang Jensen

Peter Laub

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 15. oktober 2025

Administrator

Advodan Glostrup København

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17 for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. august 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 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 revisorerets 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 forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det 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 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 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 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.

København, den 15. oktober 2025

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Christian Dohn
Statsautoriseret revisor
mne35842

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17 for 1. september 2024 - 31. august 2025 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus mv. 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 mv.

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, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netto salgspris 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

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

"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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

Resultatopgørelse

	Note	Realiseret 2024/25 kr.	Budget 2024/25 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023/24 kr.
Boligafgift		1.480.940	1.480.940	1.410.419
Øvrige indtægter	1	25.330	19.080	45.688
Indtægter i alt		1.506.270	1.500.020	1.456.107
Ejendomsskat og forsikringer	2	-412.031	-397.200	-397.406
Forbrugsafgifter	3	-278.975	-268.400	-254.670
Renholdelse	4	-135.406	-139.584	-136.623
Vedligeholdelse, løbende	5	-180.487	-206.000	-113.118
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	-807.820	0	0
Administrationsomkostninger	7	-134.247	-128.760	-136.574
Foreningsomkostninger	8	-4.722	-12.000	-8.553
Omkostninger i alt		-1.953.688	-1.151.944	-1.046.944
Resultat før finansielle poster		-447.418	348.076	409.163
Finansielle indtægter	9	62.582	68.500	91.743
Finansielle omkostninger	10	-371.578	-220.606	-329.334
Årets resultat		-756.414	195.970	171.572
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-756.414	195.970	171.572
Disponeret i alt		-756.414	195.970	171.572

Andelsboligforeningen Nøjsomhedsvej 13-15-17

Balance 31. august 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	11	7.022.642	7.022.642
Materielle anlægsaktiver		7.022.642	7.022.642
Anlægsaktiver		7.022.642	7.022.642
Tilgode hos andelshavere		584.410	818.407
Restancer, andelshavere		94	3.779
Varmeregnskab	12	0	16.131
Andre tilgodehavender		0	32.456
Periodeafgrænsningsposter		95.250	139.839
Tilgodehavender		679.754	1.010.612
Likvide beholdninger	13	1.908.285	6.470.382
Omsætningsaktiver		2.588.039	7.480.994
Aktiver		9.610.681	14.503.636

Balance 31. august 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Andelskapital		123.900	123.900
Overført resultat		4.731.612	5.488.026
Egenkapital		4.855.512	5.611.926
Egenkapital og andre reserver		4.855.512	5.611.926
Prioritetsgæld	14	4.185.744	4.031.714
Langfristede gældsforpligtelser		4.185.744	4.031.714
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	13.240	12.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser		554.206	138.533
Varmeregnskab	12	1.479	0
Mellemregning med andelshavere		500	4.708.612
Kortfristede gældsforpligtelser		569.425	4.859.996
Gældsforpligtelser		4.755.169	8.891.710
Passiver		9.610.681	14.503.636
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Egenkapitalopgørelse

	2024/25	2023/24
Andelskapital		
Primo	123.900	823.900
Korrektion primo	0	-700.000
Andelsindskud	123.900	123.900
Primo	5.488.026	5.316.454
Årets tilgang	-756.414	171.572
Overført resultat	4.731.612	5.488.026
Egenkapital før andre reserver	4.855.512	5.611.926
Egenkapital	4.855.512	5.611.926

Noter

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
1. Øvrige indtægter			
Indtægt vedrørende netværk	19.080	19.080	19.080
Venteliste	6.250	0	1.250
Afgift til foreningen, nye andelshavere	0	0	21.934
Forsikringskade	0	0	3.424
	25.330	19.080	45.688
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	290.801	280.000	268.149
Ejendomsforsikring	114.666	117.200	129.257
Selvrisiko skade	6.564	0	0
	412.031	397.200	397.406
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgifter	140.314	116.320	113.641
Renovation	107.562	113.000	109.998
Elektricitet	12.019	20.000	11.853
Internet	19.080	19.080	19.178
	278.975	268.400	254.670
4. Renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	70.822	75.000	72.039
Gårdlauget Nøjsomheden	64.584	64.584	64.584
	135.406	139.584	136.623
5. Vedligeholdelse, løbende			
Blikkenslager	94.815	0	51.193
Murer	56.354	0	0
Låseservice	3.588	0	17.616
Tømrer og snedker	13.027	0	32.571
Elektriker	4.928	0	6.109
Grønne områder	5.671	0	111
Diverse materialer kld. m.v.	2.104	0	5.518
Vedligeholdelse, løbende	0	206.000	0
	180.487	206.000	113.118

Noter

	2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Maling af opgange	355.313	0	0
Installation af dørtelefoner	86.875	0	0
Udskiftning af gulve	347.250	0	0
Lamper	18.382	0	0
	807.820	0	0
7. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler, småanskaffelser og tidsskrifter	3.268	3.000	551
Administration	66.180	69.360	65.437
Probo	4.950	4.400	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000	23.000
Forsikring bestyrelsesansvar	2.781	0	0
Porto og gebyrer	8.227	3.000	2.346
Varmeaflysning	10.942	12.000	10.634
Valuarvurdering	13.900	13.000	13.000
Udgifter andelsoverdragelser	0	0	21.606
	134.248	128.760	136.574
8. Foreningsomkostninger			
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	224	2.000	1.697
Repræsentation m.v.	4.498	6.000	5.373
Arbejdsdag	0	4.000	1.483
	4.722	12.000	8.553
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	21.710	20.000	39.696
Gældsbev.	40.872	48.500	52.047
	62.582	68.500	91.743
10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, Nordea Kredit	217.871	220.606	203.327
Låneomkostninger	17.867	0	22.910
Kurstab låneomlægning	135.840	0	103.097
	371.578	220.606	329.334

Noter

	2025	2024
11. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.022.642	7.022.642
Kostpris ultimo	7.022.642	7.022.642
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.022.642	7.022.642
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	64.000.000	64.000.000

EJENDOMMENES BELIGGENHED
Nøjsomhedsvej 13-15-17

Ejendommen er indregnet i andelsværdiberegningen til dagsværdi kr. 147.100.000 i henhold til vurdering af 31. august 2025 ved STAD Valuar ApS, ejendomsmægler og valuar mde, Østerfælled Torv 10, 1. sal, 2100 København Ø.

12. Varmeregnskab

Afholdt varmeudgifter	248.687	250.317
Indbetalt a conto varme	-250.166	-244.282
Afsluttet varmeregnskab	0	10.096
	-1.479	16.131

13. Likvide beholdninger

Nordea 8129 345 005	406.487	5.215.339
Nordea 9038 508 560, aftalekonto	1.500.000	1.252.647
Nordea 8983 364 927, bestyrelseskonto	1.798	2.396
	1.908.285	6.470.382

Noter

14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	2024/25	2023/24
1) Nordea	815.058	802.984	815.565
2) Nordea	0	0	3.229.000
3) Nordea	3.320.473	3.396.000	0
Prioritetsgæld	4.135.531	4.198.984	4.044.565

Kort del af gæld (under 1 år)		13.240	12.851
Lang del af gæld (mere end 1 år)		4.185.744	4.031.714
		4.198.984	4.044.565
Restgæld efter 5 år, afrundet		4.125.475	3.974.715

- 1) Obligationslån, 5,0%, restløbetid 28 år
- 2) Indfriet
- 3) Obligationslån, 4,0%, restløbetid 30 år

15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 4.055.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.022.642.

Andelsboligforeningen har ingen eventualaktiver eller -passiver.

Noter

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Nøjsomhedsvej 13-15-17 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 følger her:

		2024/25	2024/25	2023/24	2022/23
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	30	5.037	5.037	5.037
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	30	5.037	5.037	5.037
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			Det oprindelige indskud	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			Det oprindelige indskud	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her			Ikke relevant	
					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1975
D2	Ejendommens opførelsesår				1891
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?				Nej
	Anvendt ejendomsværdi ultimo				147.100.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)				29.204
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)				0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)				0,00
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?				Nej

Andelsboligforeningen Nøjsomhedsvej 13-15-17

Noter

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	117.535	12	5.037	280
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	5.037	0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	5.037	0

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2024/25	2023/24	2022/23
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2. de sidste 3 år	-150	34	34
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			kr. pr. m2 29.204
K2	Gæld - omsætningsaktiver			-430
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)			28.774

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2024/25	2023/24	2022/23
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	22	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	160	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	196	22	34

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. 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 32

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2024/25	2023/24	2022/23
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	2	2	0

Noter

17. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne § 15:

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	4.855.512
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen	-7.022.642
Valuarvurdering pr. 31. august 2025	147.100.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.198.984
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.135.531
	144.996.323
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31 august 2024.	
Andelsindskud	123.900
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.170,27
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. november 2024 og gældende på balancedagen)	1.131,63

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
27	4.200	113.400	4.915.130	132.708.499
3	3.500	10.500	4.095.941	12.287.824
30		123.900		144.996.323

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2025 i henhold til vurdering af 31. august 2025 af ejendomsmægler og diplomvaluar, MDE Emil Ellekilde.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 64.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligejendomme iht. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b" som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme over en periode på 15 år og en terminalværdi. Pengestrømmene kapitaliseres ved en tilbagediskontering til nutidsværdi med en diskonteringsrente.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 5,05% (2,00% i inflation).

Afkastsatsen år 1 er beregnet til 0,58%.

Dagsværdiberegningen er meget følsom over udsving i de anvendte parametre i DCF-modellen, og en stigning i diskonteringsrenten vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i andelskronen.

Noter

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i diskonteringsrenten fra 5,05% til 5,30%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med 13,614 mio. kr. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. indskudt andelskrone fra kr. 1.172,27 med kr. 109,88 til kr. 1.060,39.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.