

**Boligforeningen
Dalgas**

Årsrapport for 2024

Budget for 2025

Foreningsoplysninger

Boligforening

Boligforeningen Dalgas
Borgmester Godskesens Plads 5 - 9, Joakim Larsens Vej 12 - 16 og
Glahns Allé 29 - 31
2000 Frederiksberg

CVR nr. 16 76 01 10
Matr. nr.: 27dk
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 79 beboelsesandele
Lejere: 1 boliglejer

Bestyrelse

Ivar Boye (formand)
Henrik Møller (næstformand)
John Sander
Thomas Specht
Rasmus Kristensen

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Boligforeningen Dalgas.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Boligforeningen Dalgas

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 23 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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. februar 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligforeningen Dalgas er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver:

Foreningens gældsbreve vedrørende altaner indregnes som finansielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note		2024 Regnskab	2024 Budget (ej revideret)	2023 Regnskab
	INDTÆGTER:			
1	Boligafgift	2.999.642	3.000.000	2.926.421
	Beboelsesleje	51.250	60.000	25.000
	Vaskeriindtægter	89.239	100.000	87.226
2	Øvrige indtægter	7.800	1.000	6.150
	Indtægter i alt	3.147.931	3.161.000	3.044.797
	OMKOSTNINGER:			
	Prioritetsrenter (ekskl. altanlån)	262.445	262.000	224.577
	Bankrenter	0	0	1.606
	Grundskyld	513.795	402.000	502.534
	Dagrenovation	203.269	203.000	183.483
	Forsikringer	148.550	190.000	182.201
	Elforbrug	73.015	100.000	81.973
3	Vaskeri	48.069	60.000	42.857
4	Viceværtsomkostninger	333.246	350.000	302.565
5	Anden renholdelse	235.817	200.000	219.605
6	Reparation og vedligeholdelse	287.011	400.000	732.392
7	Projekter	277.410	700.000	265.058
	Valuarvurdering	10.000	30.000	30.600
	Revision og regnskabsudarbejdelse	38.000	38.000	36.000
	Øvrige revisionsomkostninger	20.625	0	5.313
	Bestyrelseshonorar	84.000	84.000	72.000
8	Administrationsomkostninger	70.539	75.000	63.253
	Beboerfester	23.122	15.000	39.915
	Omkostninger i alt	2.628.913	3.109.000	2.985.932
	Årets resultat	519.018	52.000	58.865
	Resultatdisponering:			
	Afdrag på prioritetsgæld (ekskl. altanlån)	260.256	260.000	272.838
	Overført resultat	258.762	-208.000	-213.973
	Disponeret i alt	519.018	52.000	58.865

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
9	Ejendommens værdi	238.925.000	238.250.000
	Materielle anlægsaktiver	238.925.000	238.250.000
10	Gældsbreve andelshavere (altanlån)	3.371.951	3.881.608
	Finansielle anlægsaktiver	3.371.951	3.881.608
	Anlægsaktiver i alt	242.296.951	242.131.608
	Øvrige tilgodehavender	994	0
	Afsluttet vandregnskab	0	1.265
	Afsluttet varmeregnskab	0	82
	Igangværende vandregnskab:		
	Afholdte udgifter	280.484	
	A conto indbetalinger	-246.667	
	Tilgodehavender	34.811	8.880
	Arbejdernes Landsbank, (trækningsret kr. 500.000)	1.026.082	638.219
	Likvide beholdninger	1.026.082	638.219
	Omsætningsaktiver i alt	1.060.893	647.099
	Aktiver i alt	243.357.844	242.778.707

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>211.838.279</u>	<u>211.163.279</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>20.113.658</u>	<u>19.739.628</u>
	Reserver i alt	<u>20.113.658</u>	<u>19.739.628</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>231.951.937</u>	<u>230.902.907</u>
11	Prioritetsgæld	<u>9.678.048</u>	<u>10.252.839</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>9.678.048</u>	<u>10.252.839</u>
11	Prioritetsgæld	456.665	506.799
	Forudbetalt boligafgift, 1 kvartal forud	768.202	731.620
	Forudbetalt boligafgift, fraflytter	0	3.062
	Mellemregning altanhavere	40.478	38.873
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	787.472	
	Afholdte udgifter	<u>-432.837</u>	
		354.635	207.450
12	Skyldige omkostninger	<u>107.879</u>	<u>135.157</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.727.859</u>	<u>1.622.961</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.405.907</u>	<u>11.875.800</u>
	Passiver i alt	<u><u>243.357.844</u></u>	<u><u>242.778.707</u></u>
13	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
14	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	157.200	157.200
	157.200	157.200
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	233.897.925	226.997.925
Årets regulering til dagsværdi	675.000	6.900.000
	234.572.925	233.897.925
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar	3.740.121	3.467.283
Årets afdrag prioritetsgæld (ekskl. altanlån)	260.256	272.838
	4.000.377	3.740.121
Kursreguleringsfond:		
Saldo 1. januar	-41.353	300.987
Årets kursregulering	-144.988	-342.340
	-186.341	-41.353
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-26.590.614	-19.760.116
Overført resultat	258.762	-213.973
Regulering af reserve til værdiregulering	-374.030	-6.616.525
	-26.705.882	-26.590.614
Egenkapital før reserver	211.838.279	211.163.279

Noter

Note 1 - Boligafgift:

Boligafgiften betales kvartalsvis og opkræves 1 kvartal forud. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andele fastsættes ved regnskabsårets udgang efter følgende fordeling:

Type	Boligafgift pr. kvartal pr. andel	Antal andele	Boligafgift pr. kvartal total
A	8.819	46	405.674
B	11.758	21	246.918
C	14.697	2	29.394
D	7.838	2	15.676
E	9.306	4	37.224
F	8.329	4	33.316
		79	768.202

De enkelte andeles type fremgår i beregningen af andelsværdi.

Note 2 - Øvrige indtægter:

	2024 kr.	2023 kr.
Overdragelsesgebyr	3.000	6.000
Salg af nøgler	4.800	150
	7.800	6.150

Note 3 - Vaskeri:

Internet	2.250	2.250
Service og reparationer	20.587	9.481
Sæbe, vaskemiddel, doseringsanlæg og salttabletter	10.916	17.067
Vand- og varmemeforbrug	14.316	14.059
	48.069	42.857

Note 4 - Viceværtsomkostninger:

Arbejdsskadeforsikring, atp og regulering af feriepengeforpligtelse	8.585	9.458
Diverse personaleomkostninger	21.578	14.875
Vicevært	303.083	278.232
	333.246	302.565

Note 5 - Anden renholdelse:

Containere, storskrald	21.592	20.421
Hovedrengøring af trapper inkl. ekstra rengøring	121.837	125.077
Måtteleje	61.605	58.775
Rengøringsartikler	30.783	1.397
Vinduespolering	0	13.935
	235.817	219.605

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 6 - Reparation og vedligeholdelse:		
Blikkenslager	7.000	140.984
Dansk Brandteknik, årlig vedligeholdelse	12.144	11.580
Elektriker, reparation af dørtelefon m.v.	21.491	78.355
Guldager, serviceabonnement	2.531	12.648
Gård og have	37.459	80.288
Hjertestarterabonnement	1.663	2.194
Indfatninger	17.305	0
Kloak, rens af faldstammer	11.698	30.964
Kælder, udbedring af vandskade	-7.338	44.087
Låsesystem, nøgler og service	12.098	32.102
Materialer og småanskaffelser, køb af maling	13.073	36.432
Murer, understrygning m.v.	0	94.598
Tømrer og snedker	2.668	157.866
Udskiftning af malere	155.219	0
Viceværtøj, vedligeholdelse	0	10.294
	<u>287.011</u>	<u>732.392</u>
Note 7 - Projekter:		
Maling af vinduer	257.264	265.058
Køb af røgalarmer	20.146	0
	<u>277.410</u>	<u>265.058</u>
Note 8 - Administrationsomkostninger:		
Kontorhold, småanskaffelser, kontorartikler, porto og gebyrer	28.192	23.847
Kontor og telefongodtgørelse	23.700	19.750
Møde- og foreningsomkostninger	16.374	19.656
Tabsført forbrugsregnskaber	2.273	0
	<u>70.539</u>	<u>63.253</u>
		kr.
Note 9 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum		178.152
Tilgang før 2009		<u>4.173.923</u>
		<u>4.352.075</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2024		233.897.925
Årets regulering til dagsværdi		<u>675.000</u>
		<u>234.572.925</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024		<u>238.925.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2021		<u>152.000.000</u>

Noter

Ejendommen er i balancen optaget til valuarnotat, foretaget den 10. februar 2025 af Ejendomsmægler og valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg+Partnere, Lyngbyvej 14 sal 2, 2100 København Ø.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,15%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,50% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 196.400.000 eller 298.400.000.

Da det er en indikation af dagsværdien pr. 31. december 2024, kan foreningen ikke anvende denne vurdering i andelsværdiberegningen.

I andelsværdiberegningen er ejendommen reguleret til valuarvurdering på kr. 238.250.000, foretaget 14. februar 2024 af Ejendomsmægler og valuar, MDE Erik Wiborg, Wiborg+Partnere, Lyngbyvej 14 sal 2, 2100 København Ø.

	kr.
Note 10 - Gældsbreve, altanhavere:	
Saldo 1. januar	3.881.608
Afdrag altanlån	-246.542
Delvis indfrielse af altanlån	-263.115
	<u>3.371.951</u>

I forbindelse med etablering af altaner til en del af foreningens lejligheder, har foreningen optaget et kreditforeningslån for de andelshavere, der ikke betalte deres altan kontant. Andelshavere med en altan til gaden har en låneandel på kr. 159.000. Andelshavere med en altan til gårdsiden har en låneandel på kr. 151.000. Hver andelshaver betaler sin forholdsvis del af ydelsen kaldet altanbidraget. Altanbidraget er omfattet af vedtægternes § 22, stk. 2A. En andelshaver kan kun indfri sin andel af lånet i forbindelse med at hele lånet indfries eller fornyes.

Til sikkerhed for foreningens tilgodehavende hos de andelshavere der har lånt til altan, er der udstedt gældsbreve på henholdsvis kr. 159.000 og kr. 151.000, i alt kr. 7.973.000, efter indfrielse foretaget i 2014.

Noter

Note 11 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2024	Delindfrielse	Afdrag	Restgæld 31/12 2024	Kursværdi 31/12 2024
a)	6.836.677	0	260.256	6.576.421	6.762.762
b)	3.881.608	263.115	246.542	3.371.951	3.371.951
	<u>10.718.285</u>	<u>263.115</u>	<u>506.798</u>	9.948.372	10.134.713
Kort del af gæld (næste års afdrag)				-456.665	-456.665
				<u>9.491.707</u>	<u>9.678.048</u>

- a) RealDK, F5 flexlån med afdrag, p.t. 0,5432%, rentetilpasses n.g. 1/4 2028, udløber i 2043
b) RealDK, F5 flexlån med afdrag, p.t. 2,5232%, rentetilpasses n.g. 1/1 2030, udløber i 2039
b) Betales af altanhavere

Note 12 - Skyldige omkostninger:

	2024 kr.	2023 kr.
ABC Kloak	0	13.008
A-skat m.v.	10.731	17.133
Brunata	0	11.708
Dataløn	0	488
Feriepengeforpligtelse	16.292	17.924
Husleje	10.000	0
Lyngholm Aut. Kloakmestre	11.698	0
Mastercard	0	150
Revision og regnskabsudarbejdelse	38.000	36.000
Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab	10.000	0
Selvrisko	0	5.877
Udlæg, julegaver	1.158	2.269
Wiborg + Partnere	10.000	30.600
	<u>107.879</u>	<u>135.157</u>

Note 13 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Der er ikke tinglyst hæftelser, udover sædvanlig pant for prioritetsgælden.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 238.925.000.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun for foreningens gæld med deres indskud.

Noter

Note 14 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgt lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 15 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		231.951.937
Reserve til værdiregulering		-20.113.658
Regulering af ejendomsværdi:		
Valuarvurdering jfr. § 5 stk. 2, litra b	238.250.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	<u>-238.925.000</u>	<u>-675.000</u>
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra b til fordeling		<u>211.163.279</u>
Andelsindskud		<u>157.200</u>
Andelskronens værdi	<u>211.163.279</u> 157.200	<u>1.343,28</u>

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1.343,28.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1.343,28.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 1.471,23.

Noter

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1.343,28:

Bolignr., adresse og type	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Borgm. Godskesens Plads 5, st.tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
02 - Borgm. Godskesens Plads 5, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
03 - Borgm. Godskesens Plads 5, 1. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
04 - Borgm. Godskesens Plads 5, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
05 - Borgm. Godskesens Plads 5, 2. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
06 - Borgm. Godskesens Plads 5, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
07 - Borgm. Godskesens Plads 5, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
08 - Borgm. Godskesens Plads 5, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
09 - Borgm. Godskesens Plads 5, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
10 - Borgm. Godskesens Plads 5, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
11 - Borgm. Godskesens Plads 7, st.tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
12 - Borgm. Godskesens Plads 7, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
13 - Borgm. Godskesens Plads 7, 1. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
14 - Borgm. Godskesens Plads 7, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
15 - Borgm. Godskesens Plads 7, 2. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
16 - Borgm. Godskesens Plads 7, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
17 - Borgm. Godskesens Plads 7, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
18 - Borgm. Godskesens Plads 7, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
19 - Borgm. Godskesens Plads 7, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
20 - Borgm. Godskesens Plads 7, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
21 - Borgm. Godskesens Plads 9, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
22 - Borgm. Godskesens Plads 9, 1. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
23 - Borgm. Godskesens Plads 9, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
24 - Borgm. Godskesens Plads 9, 2. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
25 - Borgm. Godskesens Plads 9, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
26 - Borgm. Godskesens Plads 9, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
27 - Borgm. Godskesens Plads 9, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
28 - Borgm. Godskesens Plads 9, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
29 - Borgm. Godskesens Plads 9, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
30 - Glahns Alle 29, st.tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
31 - Glahns Alle 29, st.th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
32 - Glahns Alle 29, 1. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
33 - Glahns Alle 29, 1. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
34 - Glahns Alle 29, 2. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
35 - Glahns Alle 29, 2. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
36 - Glahns Alle 29, 3. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
37 - Glahns Alle 29, 3. th. (C)	3.000	4.029.834	4.029.834
38 - Glahns Alle 29, 4. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
39 - Glahns Alle 29, 4. th. (C)	3.000	4.029.834	4.029.834
40 - Glahns Alle 31, st.tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
41 - Glahns Alle 31, st.th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
42 - Glahns Alle 31, 1. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
Transport til næste side	84.600	113.641.307	113.641.307

Noter

Bolignr., adresse og type	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport fra forrige side	84.600	113.641.307	113.641.307
43 - Glahns Alle 31, 1. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
44 - Glahns Alle 31, 2. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
45 - Glahns Alle 31, 2. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
46 - Glahns Alle 31, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
47 - Glahns Alle 31, 3. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
48 - Glahns Alle 31, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
49 - Glahns Alle 31, 4. th. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
78 - Joakim Larsens vej 12, st.tv. (D)	1.800	2.417.900	2.417.900
50 - Joakim Larsens vej 12, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
51 - Joakim Larsens vej 12, 1. tv. (E)	1.800	2.417.900	2.417.900
52 - Joakim Larsens vej 12, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
53 - Joakim Larsens vej 12, 2. tv. (E)	1.800	2.417.900	2.417.900
54 - Joakim Larsens vej 12, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
55 - Joakim Larsens vej 12, 3. tv. (E)	1.800	2.417.900	2.417.900
56 - Joakim Larsens vej 12, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
57 - Joakim Larsens vej 12, 4. tv. (E)	1.800	2.417.900	2.417.900
58 - Joakim Larsens vej 12, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
59 - Joakim Larsens vej 14, st.tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
79 - Joakim Larsens vej 14, st.th. (D)	1.800	2.417.900	2.417.900
60 - Joakim Larsens vej 14, 1. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
61 - Joakim Larsens vej 14, 1. th. (F)	1.800	2.417.900	2.417.900
62 - Joakim Larsens vej 14, 2. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
63 - Joakim Larsens vej 14, 2. th. (F)	1.800	2.417.900	2.417.900
64 - Joakim Larsens vej 14, 3. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
65 - Joakim Larsens vej 14, 3. th. (F)	1.800	2.417.900	2.417.900
66 - Joakim Larsens vej 14, 4. tv. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
67 - Joakim Larsens vej 14, 4. th. (F)	1.800	2.417.900	2.417.900
68 - Joakim Larsens vej 16, st.tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
69 - Joakim Larsens vej 16, st.th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
70 - Joakim Larsens vej 16, 1. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
71 - Joakim Larsens vej 16, 1. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
72 - Joakim Larsens vej 16, 2. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
73 - Joakim Larsens vej 16, 2. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
74 - Joakim Larsens vej 16, 3. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
75 - Joakim Larsens vej 16, 3. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
76 - Joakim Larsens vej 16, 4. tv. (B)	2.400	3.223.867	3.223.867
77 - Joakim Larsens vej 16, 4. th. (A)	1.800	2.417.900	2.417.900
	<u>157.200</u>	<u>211.163.279</u>	<u>211.163.279</u>

Note 16 - Nøgleoplysninger

		31.12.24		31.12.23 *	31.12.22 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	79	8.639	8.639	8.639
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	101	101	101
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	80	8.740	8.740	8.740

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> For boligafgiftens fordeling henvises til note 1.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	238.250.000	27.260
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.113.658	2.301

Note 16 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	356
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	14

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	111	7	60

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	24.443
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.197
K3	Teknisk andelsværdi	25.641

		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	84	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	11	30	32
M3	Vedligeholdelse i alt	39	114	65

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95

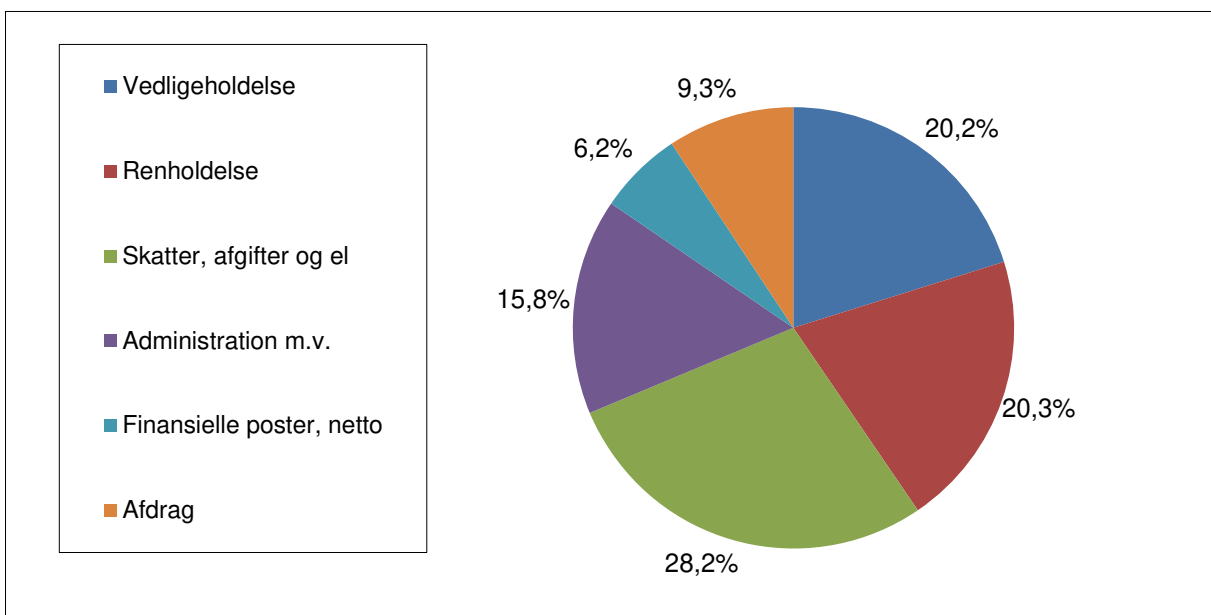
		2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	38	32	30

Note 16 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	17.595	17.391
Valuarvurdering	27.657	27.337
Anskaffelsessum (kostpris)	504	498
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.197	1.184
Foreslået andelsværdi	24.443	24.161
Reserver uden for andelsværdi	2.328	2.301
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		356
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		1.188
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		20,2
Renholdelse		20,3
Skatter, afgifter og el		28,2
Administration m.v.		15,8
Finansielle poster, netto		6,2
Afdrag		9,3
		<u>100,0</u>



Boligforeningen Dalgas
Bilag 4 til årsrapporten for 2024

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	238.250.000	27.260
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.113.658	2.301

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	356

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	24.443
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.197
K3	Teknisk andelsværdi	25.641

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95

Budget for 2025

	Regnskab 2024	Budget 2025 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	2.999.642	3.145.000
Beboelsesleje	51.250	110.000
Vaskeriindtægter	89.239	100.000
Øvrige indtægter	7.800	7.800
Indtægter i alt	3.147.931	3.362.800
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter (ekskl. altanlån)	262.445	252.000
Grundskyld	513.795	543.000
Dagrenovation	203.269	210.000
Forsikringer	148.550	155.000
Elforbrug	73.015	80.000
Vaskeri	48.069	60.000
Viceværtssomkostninger	333.246	350.000
Anden renholdelse	235.817	250.000
Reparation og vedligeholdelse	287.011	250.000
Projekter	277.410	1.510.000
Valuarvurdering	10.000	30.000
Øvrige revisionsomkostninger	20.625	15.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	38.000	40.000
Bestyrelses honorar	84.000	105.000
Administrationsomkostninger	70.539	100.000
Beboerfester	23.122	30.000
Omkostninger i alt	2.628.913	3.980.000
Årets resultat	519.018	-617.200
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld (ekskl. altanlån)	260.256	269.000
Overført resultat	258.762	-886.200
Disponeret i alt	519.018	-617.200
Budgetforudsætninger:		
Boligafgiften stiger 5%.		
Projekter omfatter:		
• Maling af vinduer til gårdsiden mod Borgmester Godskesens Plads kr. 290.000		
• Hensættelse til dørtelefoner kr. 400.000		
• Reparation af kloak kr. 70.000		
• Følgearbejder efter arbejdet i forhaverne herunder hegnspæle kr. 150.000		
• Hensættelse til nye gadedøre kr. 600.000		

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.”

Ivar Kristian Boye

Bestyrelsesformand

Serienummer: abe1754e-68e5-477f-9615-870e5cc4f270

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-02-14 09:46:47 UTC



John Sander

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 707ac116-ff0a-4a16-8f4a-39a0847dfccd

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-02-14 12:23:59 UTC



Henrik Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6a225d60-eb03-4a97-80ae-038063e08388

IP: 87.72.xxx.xxx

2025-02-14 12:32:56 UTC



Thomas Specht

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0aa561ca-1ec7-4477-81bd-b18066be8f7f

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-02-14 21:20:24 UTC



Rasmus Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d858d872-01d4-4112-8589-962c1372128e

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-02-16 11:00:04 UTC



Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-02-16 11:39:43 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