

Andelsboligforeningen Åland

Ålandsgade 19-41/ Frankrighusene 24, 2300 København S
CVR-nr. 10 50 72 19

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.04.25

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Åland
c/o SANGEA Advokatanpartsselskab
Grydeåsen 6
2765 Smørum

CVR-nr.: 10 50 72 19
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Jan Bräuner
Erik Eisner Lynggaard
Maria Qvist Clemens
Martin Ben Groth-Andersen

Administrator

SANGEA Advokatanpartsselskab
Grydeåsen 6
2765 Smørum

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Andelsboligforeningen Åland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 20. marts 2025

Bestyrelse

Jan Bräuner
Formand

Erik Eisner Lynggaard

Maria Qvist Clemens

Martin Ben Groth-Andersen

Administrator

SANGEA Advokatanpartsselskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Åland**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Åland for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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:

- 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 væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 20. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34079

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Åland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.436.413 mod DKK -5.168.825 sidste år for tiden 01.01.23 - 31.12.23.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
Boligafgifter	4.793.479	4.693.480	4.738.200
1 Andre indtægter	7.274	0	13.970
2 Vaskeriregnskab	-39.434	50.000	-110.013
Indtægter i alt	4.761.319	4.743.480	4.642.157
3 Vedligeholdelse, løbende	-510.526	-300.000	-1.405.850
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-370.079	-1.200.000	-5.889.645
5 Ejendomsskat og forsikringer	-576.450	-610.000	-576.503
6 Forbrugsafgifter	-702.607	-724.500	-626.726
7 Renholdelse	-380.169	-428.500	-335.140
8 Administrationsomkostninger	-338.404	-410.000	-381.045
9 Øvrige foreningsomkostninger	-84.007	-155.000	-219.481
Omkostninger i alt	-2.962.242	-3.828.000	-9.434.390
Resultat før finansielle poster	1.799.077	915.480	-4.792.233
Finansielle indtægter	1.583	0	855
10 Finansielle omkostninger	-364.247	-395.000	-377.447
Finansielle poster i alt	-362.664	-395.000	-376.592
Årets resultat	1.436.413	520.480	-5.168.825

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	782.567	782.570	773.175
Overført restandel af årets resultat	653.846	-262.090	-5.942.000
I alt	1.436.413	520.480	-5.168.825

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
11	Ejendom	56.718.255	56.718.255
	Installationer	50.547	101.095
Materielle anlægsaktiver i alt		56.768.802	56.819.350
Anlægsaktiver i alt		56.768.802	56.819.350
	Tilgodehavende hos beboere	29.984	27
	Andre tilgodehavender	19.700	834
12	Periodeafgrænsningsposter	207.760	123.413
Tilgodehavender i alt		257.444	124.274
Likvide beholdninger		4.234.037	3.348.046
Omsætningsaktiver i alt		4.491.481	3.472.320
Aktiver i alt		61.260.283	60.291.670

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	119.984	119.984
	Overført resultat	16.647.275	15.210.862
	Egenkapital før andre reserver	16.767.259	15.330.846
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	19.000.000	19.000.000
	Andre reserver i alt	19.000.000	19.000.000
	Egenkapital i alt	35.767.259	34.330.846
13	Gæld til realkreditinstitutter	21.919.875	22.711.948
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.919.875	22.711.948
13	Gæld til realkreditinstitutter	792.072	782.566
14	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.624	631.103
15	Anden gæld	2.691.453	1.835.207
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.573.149	3.248.876
	Gældsforpligtelser i alt	25.493.024	25.960.824
	Passiver i alt	61.260.283	60.291.670

- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
17 Beregning af andelsværdi
18 Fordeling af andelsværdi m.v.
19 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	119.984	15.379.687	24.000.000
Regulering af reserve til vedligeholdelse	0	5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-5.168.825	0
Saldo pr. 31.12.23	119.984	15.210.862	19.000.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	119.984	15.210.862	19.000.000
Årets resultat	0	1.436.413	0
Saldo pr. 31.12.24	119.984	16.647.275	19.000.000

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK
1. Andre indtægter			
Driftsførsel af gamle restancer	1.274	0	0
Overdragelsesgebyrer	5.200	0	13.970
Opkrævningsgebyrer	800	0	0
I alt	7.274	0	13.970

2. Vaskeriregnskab

Vaskeriindtægter	92.509	75.000	75.489
Vaskeriudgifter	-59.105	-25.000	-29.354
Reparation, vedligeholdelse og servicekontrakt	-22.291	0	-105.601
Afskrivning på vaskeri	-50.547	0	-50.547
I alt	-39.434	50.000	-110.013

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse, løbende

Glarmester	29.263	0	7.139
Tag og facade	6.653	0	0
Port og porttelefoner	12.209	0	30.525
Småanskaffelser	244	0	238
Murer	50.322	0	29.475
Tømrer	4.375	0	0
Snedker	9.319	0	55.286
Blikkenslager og VVS	48.932	0	50.438
Varmeanlæg	100.206	0	12.557
Elektriker	120.596	0	1.313
Etablering af internet	79.200	0	99.000
Låseservice	8.250	0	15.196
Ingeniør og arkitekt	25.000	0	0
Affaldsskakte	13.000	0	0
Opgange, lys, hovedtavler mv.	0	0	1.104.683
Anden vedligeholdelse	2.957	0	0
Budget		300.000	
I alt	510.526	300.000	1.405.850

4. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Brandsikring af kanapper	306.954	0	5.889.645
Gårdprojekt/ udskiftning af kloaker	63.125	0	0
Budget		1.200.000	
I alt	370.079	1.200.000	5.889.645

	2024	Ikke revideret budget 2024	2023
	DKK	DKK	DKK

5. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	450.816	460.000	438.535
Forsikringer	125.634	150.000	137.968
I alt	576.450	610.000	576.503

6. Forbrugsafgifter

El	42.156	90.000	75.836
Vand	256.089	250.000	204.951
Varme	4.357	4.500	4.357
Renovation m.v.	400.005	380.000	341.582
I alt	702.607	724.500	626.726

7. Renholdelse

Viceværtsservice	322.530	350.000	324.000
Vinduespolering	5.625	0	0
Haveanlæg	10.547	5.000	700
Graffitijernelse	0	5.000	1.475
Bortkørsel af affald	38.754	40.000	7.750
Snerydning	2.713	28.500	1.215
I alt	380.169	428.500	335.140

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

8. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	21.631	24.000	21.387
Kontorartikler, porto m.v.	21.112	10.000	6.701
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	23.933	30.000	32.841
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	1.992	5.000	0
Administration	194.765	200.000	230.885
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	40.000	32.000
Revisor, regulering tidligere år	750	0	6.250
Varmeregnskabshonorar, Brunata compas	3.434	45.000	2.854
Advokathonorar	0	35.000	35.000
Bankgebyr og andre gebyrer	24.207	20.000	12.127
Probo, web adgang	14.381	0	0
Gaver og blomster	199	1.000	1.000
I alt	338.404	410.000	381.045

9. Øvrige foreningsomkostninger

Anden rådgivnings assistance	0	50.000	145.781
Valuarvurdering	0	25.000	0
Driftsførsel af internet	14.257	0	0
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	30.000	23.700
I alt	84.007	155.000	219.481

10. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	364.245	395.000	377.442
Renter, bankkonto	0	0	5
Renter, kreditorer	2	0	0
I alt	364.247	395.000	377.447

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	56.718.255	56.718.255
Kostpris pr. 31.12.24	56.718.255	56.718.255
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	56.718.255	56.718.255
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2024	100.000.000	100.000.000

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	121.169	115.064
Forudbetalt Nortec abn.	33.967	0
Forudbetalt Bolig.net	46.329	0
Øvrige forudbetalte omkostninger	6.295	8.349
I alt	207.760	123.413

13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Kursværdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23
1,2092% Nykredit kontantlån, serie 1Ead, fondskode 095 2281	26.717.000	24,75	18.589.012	22.711.947	23.494.514
Gæld til realkreditinstitutter i alt			18.589.012	22.711.947	23.494.514

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	22.711.947	792.072	21.919.875	18.654.195
I alt	22.711.947	792.072	21.919.875	18.654.195

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

14. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Sven Westergaards Ejendomsadministration	0	83.704
JME Enterprise A/S	41.350	271.153
Elimar A/S	0	205.764
Afsat til revisor	32.000	32.000
Øvrige skyldige omkostninger	16.274	38.482
I alt	89.624	631.103

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
15. Anden gæld		
Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	838.800	859.950
Afholdte udgifter til opvarmning	-744.719	-652.135
Afregning af varme	37.512	0
Varmeregnskab i alt	131.593	207.815
Internetregnskab:		
Sidste års forbrugsregnskab	6.224	-4.864
Opkrævet acontoforbrug	66.654	67.827
Afholdte udgifter til forbrug	-87.328	-56.739
Driftsført andel	14.450	0
Internetregnskaber i alt	0	6.224
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	22.400	22.400
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	22.400	22.400
Andelsoverdragelse m.v.	2.497.587	1.582.155
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	39.873	16.613
Øvrig anden gæld i alt	2.537.460	1.598.768
Anden gæld, kortfristet i alt	2.691.453	1.835.207

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.650, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 26.717.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 3, (fastholdt vurdering):

	31.12.24 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	16.767.259
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-56.718.254
Ejendommen, fastholdt vurdering	159.495.000
Gæld til kreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi	22.711.947
Gæld til kreditinstitutter, kursværdi	-18.589.012
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	106.899.681
	123.666.940
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	-4.100.000
Reserveret til imødegåelse af kurstab på realkreditgæld	-4.100.000
Samlet andelsværdi	115.466.940
Ejendommens samlede kvadratmeter udgør i alt	7.450
Værdi pr. indskudt andelskrone	15.499
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 06.05.24)	15.307

Den regnskabsmæssige værdi udgør en estimeret værdi fra Valuaren Erhvervsmægler. Valuarvurderingen udarbejdet den 5. marts 2020 af Valuaren Erhvervsmægler på DKK 159.495.000 er anvendt ved opgørelse af andelskronen, i henhold til lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3 om fastholdt vurdering.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,00%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

18. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Kvadrage ter pr. andelstype	Kvadratmet er i alt	Andels- værdi pr. andelstype	Andels- værdi i alt
A	1 værelses	3	48	144	743.952	2.231.856
B	1 værelses	3	50	150	774.950	2.324.850
C	2 værelses	94	58	5.452	898.942	84.500.548
D	3 værelses	1	98	98	1.518.902	1.518.902
E	3 værelses	1	106	106	1.642.894	1.642.894
F	3 værelses	1	108	108	1.673.892	1.673.892
G	4 værelses	12	116	1.392	1.797.884	21.574.608
	afrunding	0	0	0	0	-610
	I alt	115	584	7.450	9.051.416	115.466.940

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.24	31.12.24	31.12.23
B1	Andelsboliger	114	7.450	7.450
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	114	7.450	7.450

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1964

D2 Ejendommens opførelsesår:
1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.		

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering (fastholdt vurdering).

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

DKK pr. kvm

31.12.24 31.12.23 31.12.24 31.12.23

F2 Ejendommens værdi ved det
anvendte vurderingsprincip, jf.
note 17

159.495.000 159.495.000 21.409 21.409

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

27.200.000 27.700.000 3.651 3.718

31.12.24 31.12.23

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af
ejendomsværdi

17 17

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens
regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds-
forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens
regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

55 54

Ja Nej

G1 Har foreningen modtaget offentlige 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. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2024	2023	2024	2023
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	4.793.479	4.738.200	643	636
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.24	31.12.23

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	15.499	15.307
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.819	3.019
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	18.318	18.326

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2024	2023	2022

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	193	-694	272
R	Årets afdrag	105	104	103

19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	69	189	32
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	50	791	0
M3 Vedligeholdelse i alt	119	980	32

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	13.423	13.423
Valuarvurdering	21.409	21.409
Anskaffelsesværdi (kostpris)	7.613	7.613
Foreslået andelskroneværdi	15.499	15.499
Reserver uden for andelskroneværdi	3.651	3.651

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Kim Wrisberg Sang Hansen

Administrator

Serienummer: 11f2de33-d792-46cd-a29b-d4c7e1a78788

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-04-14 10:16:37 UTC



Jan Bräuner

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: 8966a55d-0b66-4d87-ba53-324cd29243e0

IP: 93.176.xxx.xxx

2025-04-16 08:33:59 UTC



Erik Eisner Lynggaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: 4a6c29ad-3f8e-4939-bde0-3cb54cdf4fb4

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-16 11:54:36 UTC



Martin Ben Groth-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: ff959981-ef4b-47d7-b8eb-6a8120bd4baa

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-16 14:03:21 UTC



Maria Qvist Clemens

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: 65b21e13-1da1-40a2-a18d-b366b681a19b

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-05 16:11:52 UTC



Thomas Rechter Thomsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 734de882-eb04-472a-9a75-3da729b6b247

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-05-05 16:17:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Kim Wrisberg Sang Hansen

Dirigent

Serienummer: 11f2de33-d792-46cd-a29b-d4c7e1a78788

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-05-06 07:06:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: X0PEC-116GD-AF5MO-K2VIN8-8TAXB-YVICN

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.