

ADVISOR-REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

A/B Tvegaarden

Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2024 - 2025

Indholdsfortegnelse

	<u>Side nr.</u>
Indledning	16
Konklusion på den udførte revision	16
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	17
Lovpligtige oplysninger	17
Afslutning	18

Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for regnskabsåret 2024 - 2025. Årsrapporten viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2024 - 2025	2023 - 2024
Resultat	271.884	-1.110.556
Aktiver	251.830.893	251.776.892
Egenkapital	228.296.066	226.922.182

Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporten mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat. Revisionen er udført i overensstemmelse med de der beskrevne principper.

Konklusion på den udførte revision

Den udførte revision har givet anledning til bemærkning vedrørende fremhævelse af forhold vedrørende revisionen, da budgettal ikke er revideret.

Såfremt årsregnskabet vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsrapporten fremkommer yderligere, væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning med fremhævelse af nedenstående forhold vedrørende revisionen.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bemærkninger til revision af forretningsgange og interne kontroller

Foreningens størrelse og organisation giver ikke mulighed for etablering af effektive interne kontroller og funktionsadskillelse. Vi anbefaler derfor, at foreningens bestyrelse regelmæssigt gennemgår bogføringen samt kontoudtog fra banker. En sådan gennemgang kan delvist kompensere for de manglende interne kontroller.

Vi har ikke under vores revision konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for årsregnskabet.

Konstaterede fejl

I forbindelse med vores revision, har vi konstateret efterposteringer til årsregnskabet. Alle identificerede efterposteringer til bogføringen er indarbejdet i årsregnskabet.

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

Om den afsluttende revision af årsregnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Revisionen af årsregnskabet er primært udført efter regnskabsårets udløb.

Revisionen har blandt andet omfattet en gennemgang og vurdering af nogle af de væsentligste forretningsgange, en stikprøvevis gennemgang af bogføringen og bilagsmaterialet.

Desuden en analyse af resultatopgørelsens poster samt en gennemgang og vurdering af foreningens balance pr. 31. januar 2025.

I det følgende vil vi redegøre for de væsentligste handlinger der er foretaget på de nøgleområder som der er valgt ved revisionen.

Bankindestående

Beholdning er kontrolleret og afstemt til eksterne kontoudtog.

Egenkapital

Egenkapitalen er afstemt til primo bogføring 1. februar 2024.

Forsikringsforhold

Vores revision har ikke omfattet foreningens forsikringsforhold. Vi anbefaler, at foreningen mindst en gang årligt får gennemgået den samlede forsikringsdækning med forsikringsselskabet eller – mægleren med henblik på at vurdere de tegnede dækninger mv., herunder om dækningen på de tegnede forsikringer er tilstrækkelig, og om foreningen eventuelt mangler at tegne forsikringer på særlige områder.

Lovpligtige oplysninger

Lovpligtige fortegnelser m.m.

Vi påset, at foreningens bestyrelse har underskrevet revisionsprotokollen.

I overensstemmelse med kravene i bekendtgørelse om godkendte revisorerers erklæringer mv. har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

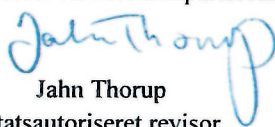
Afslutning

I henhold til Lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder (revisorloven) skal vi oplyse:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbestemmelser
at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

København, den 22. april 2025

Advisor Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab



Jahn Thorup
Statsautoriseret revisor

Siderne 16 - 18 er behandlet på bestyrelsesmødet den / - 2025

Bestyrelsen:

Anders Bo Jensen
(formand)

Anne-Marie Christiansen

Leif Bille Hansen

Christine Øgaard

Martin Qvistgaard

List of Signatures

B_RP AB Tvegaarden 2024-2025.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Anders Bo Jensen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)	MitID	2025-05-19 17:10
Leif Bille Hansen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)	MitID	2025-05-24 12:21
Anne-Marie Christiansen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)	MitID	2025-05-19 17:01
Christine Elisabeth Øgaard	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)	MitID	2025-05-19 16:43
Martin Stampe Qvistgaard	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)	MitID	2025-05-26 21:34



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: a53942c7-898f-48a2-95a7-6fcf4b757e66



A/B Tvegaarden
Årsrapport for
01.02.2024 - 31.01.2025
CVR.nr.: 13768846

Administrator:
Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk



**Indholdsfortegnelse**

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 27



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

A/B Tvegaarden
Thyregodsvej 1-11, Lyshøj Alle 23-27, Scharlingsvej 2-10,
2500 Valby
CVR.nr.: 13768846
Andelsboliger: 152
Boliglejere: 1

Bestyrelse

Anders Bo Jensen, Formand
Anne-Marie Christiansen
Leif Bille Hansen
Christine Øgaard
Martin Qvistgaard

Administrator

Vest Administrationen A/S
Gammel Vartov Vej 1
2900 Hellerup
Tlf: 3324 6126
Web: www.vestadministrationen.dk

Revisor

Advisor-Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Århusgade 88, 5.
2100 København Ø
CVR: 34213798

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.02.2024-31.01.2025 for A/B Tvegaarden.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.02.2024-31.01.2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboliglovens § 6 c, stk. 3 og 4.

København, den 22.04.2025

Bestyrelsen

Anders Bo Jensen, Formand

Anne-Marie Christiansen

Leif Bille Hansen

Christine Øgaard

Martin Qvistgaard

Administratørerklæring

Årsregnskabet er opstillet efter hovedprincipperne i "Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger", Erhvervsstyrelsen, december 2021, Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Vest Administrationen A/S

Godkendelse generalforsamling

Vedtaget på generalforsamlingen, den

Som dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Tvegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Tvegaarden for regnskabsåret 01.02.2024 - 31.01.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.02.2024 - 31.01.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 22.04.2025

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34213798

Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

MNE nr. 10047



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Tvegaarden for 2025 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C samt andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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 omkostningerne.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. 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 m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Likviditetsresultat

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



Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien (Afkastberegning) på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	10-25 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat" m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Hensatte forpligtigelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens §117. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Bestyrelsen ønsker, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld. Efterfølgende indregnes prioritetsgælden til pantebrevsrestgælden. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtigelser

Øvrige gældsforpligtigelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.



Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer at selvom der kan vedtages en højere andelsværdi er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for perioden 01.02.2024 - 31.01.2025

Note	Realiseret		Realiseret
	01.02.2024	31.01.2025	
1	Opkrævet foreningen	4.275.165	3.849.172
2	Andre indtægter	454.553	200.553
	Indtægter i alt	4.729.718	4.049.726
3	Ejendommens omkostninger	2.034.658	1.950.340
4a	Vedligeholdelse, løbende	612.653	890.266
4b	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	861.531	1.313.821
5	Foreningsomkostninger	109.889	112.452
6	Administrationsomkostninger m.v.	457.450	445.642
7	Øvrige omkostninger	100.775	121.506
11	Afskrivninger	72.417	86.955
	Omkostninger i alt	4.249.373	4.920.981
	Resultat før finansielle poster	480.345	-871.256
8	Finansielle indtægter	20.139	0
9	Finansielle omkostninger	228.600	239.300
	Resultat før skat	271.884	-1.110.556
	Skat	0	0
	Årets resultat	271.884	-1.110.556
	Likviditetsresultat		
	Årets resultat	271.884	-1.110.556
13	Betalte prioritetsafdrag	-750.209	-744.202
	Regnskabsmæssige afskrivninger	72.417	86.955
	Likviditetsresultat i alt	-550.742	-1.941.713

**Balance pr. 31.01.2025**

Note	Aktiver	31.01.2025	31.01.2024
10	Ejendommen	246.299.000	245.197.000
11	Andre anlæg	83.396	155.813
	Materielle anlægsaktiver	246.382.396	245.352.813
	Anlægsaktiver	246.382.396	245.352.813
	Udlæg Beboere	11.176	26.139
	Periodeafgrænsningsposter	697.001	376.298
	Tilgodehavender	708.177	402.437
12	Likvide beholdninger	4.740.321	6.021.642
	Likvide beholdninger	4.740.321	6.021.642
	Omsætningsaktiver	5.448.497	6.424.080
	Aktiver	251.830.893	251.776.892

Balance pr. 31.01.2025

Note	Passiver	31.01.2025	31.01.2024
	Andelsindskud	3.060.600	3.060.600
	Reserver for opskrivning af foreningens ejendom	220.422.922	219.320.922
	Overført resultat m.v.	-8.455.555	-5.795.274
	Egenkapital før andre reserver	215.027.968	216.586.249
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	8.040.825	5.108.660
	Reserve for kursgevinst	5.227.273	5.227.273
	Andre reserver	13.268.098	10.335.933
	Egenkapital	228.296.066	226.922.182
	Indvendig vedi. §117	0	51.843
	Hensatte forpligtigelser	0	51.843
13	Prioritetsgæld	20.103.270	20.859.535
	Langfristede gældsforpligtigelser	20.103.270	20.859.535
13	Kortfristet del af prioritetsgæld	756.265	750.209
	Deposita (samlekonto)	18.569	18.569
	Kreditorer (samlekonto)	585.768	276.822
	Beboersaldi (samlekonto)	1.248.053	2.104.400
	Fraflytter (samlekonto)	182.778	41.416
	Mellemregning Vest Administrationen	74.082	72.857
14	Varmeregnskab, igangværende	164.695	256.819
15	Vandregnskab, igangværende	221.487	235.532
16	Anden gæld	179.860	186.707
	Kortfristede gældsforpligtigelser	3.431.557	3.943.332
	Gældsforpligtigelser	23.534.827	24.802.867
	Passiver	251.830.893	251.776.892

17 Eventualforpligtigelser

18 Andelsværdiberegning og fordeling af andelsværdien

19 Nøgleoplysninger



Egenkapitaloppgørelse

	Realiseret 01.02.2024 31.01.2025	Realiseret 01.02.2023 31.01.2024
Egenkapital		
Andelsindskud primo	3.060.600	3.060.600
Andelsindskud i alt	3.060.600	3.060.600
Reserver for opskrivning af ejendommen primo	219.320.922	219.257.922
Årets opskrivning af ejendommen	1.102.000	63.000
Reserve for opskrivning af ejendommen i alt	220.422.922	219.320.922
Overført resultat primo	-5.795.274	4.873.558
Overført til andre reserver (Værdiforringelse)	-2.932.165	-4.331.003
Øvrige reguleringer vedr overført overskud	0	-5.227.273
Årets Resultat	271.884	-1.110.556
Overført resultat m.v. i alt	-8.455.555	-5.795.274
Egenkapital før andre reserver i alt (Fordelbar Egenkapital)	215.027.968	216.586.249
Andre Reserver		
Reserve primo (værdiforringelse)	5.108.660	777.657
Overført fra Overført resultat m.v.	2.932.165	4.331.003
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	8.040.825	5.108.660
Øvrige reserver primo	5.227.273	0
Overført fra Overført resultat m.v.	0	5.227.273
Reserve for kursgevinst	5.227.273	5.227.273
Andre reserver i alt	13.268.098	10.335.933
Egenkapital i alt	228.296.066	226.922.182



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret		Realiseret	
	01.02.2024	31.01.2025	01.02.2023	31.01.2024
1 Opkrævet foreningen				
Boligafgift andele - bolig	4.154.776		3.743.973	
Lejeindtægter - Bolig	57.963		57.963	
Lejeindtægter - Kælder og loft	47.388		46.836	
Lejeindtægter - Fælleslokale og gæstevær.	15.038		400	
Regulering	0		0	
I alt	4.275.165	4.263.729	3.849.172	
2 Andre indtægter				
Ventelistegebyr	208.543		0	
Vaskeri	188.467		169.551	
Øvrige indtægter	57.543		31.002	
I alt	454.553	195.000	200.553	
3 Ejendommens omkostninger				
Vicevært. løn	633.488		620.837	
Vicevært, pension	55.601		54.209	
Vicevært, ATP-bidrag	2.376		2.281	
Vicevært, Feriekonto, AES, Barsel.dk mm	1.862		1.891	
Vicevært, omk. (værktøj, arb.tøj, tlf.)	1.784		0	
Vicevært, øvrige personaleomk.	340		801	
Vinduespolering	16.018		15.704	
Snerydning og saltning	0		3.094	
Skadedyrsbekæmpelse	5.200		9.854	
Andre serviceabonnement	6.120		1.476	
Grundskyld	515.073		498.211	
Renovation	527.218		452.043	
Vand	16.782		11.612	
Varme	6.398		1.239	
El	81.956		122.617	
Gas	16.700		21.611	
Bredbånd	-13.872		1.548	
Forsikring, ejendom (bygningsbrand)	149.244		120.005	
Forsikring, arbejdsskade	2.307		2.302	
Forsikring, bestyrelsesansvar	1.655		1.582	
Forsikring, øvrige	8.144		7.425	
Øvrige ejendomsomkostninger	266		0	
I alt	2.034.658	2.070.066	1.950.340	



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	
	01.02.2024	01.02.2023
	31.01.2025	31.01.2024
4a Vedligeholdelse, løbende		
Tomrer/ snedker	35.810	14.465
Tag	0	14.569
Murer	5.425	12.176
VVS/Blikkenslager	58.984	42.453
El installator	77.012	13.147
Maler	37.719	0
Glarmester	4.313	0
Låseservice	2.550	6.942
Kloakservice	9.463	9.588
Gartner/fællesareal vedl.	11.312	2.161
Varmeanlæg	42.764	27.607
Vaskeri	42.030	47.186
Dørtelefon	254.625	625.763
Diverse materialer	24.527	12.645
Loftsrum	6.120	49.785
Øvrige Vedligeholdelsesomkostninger 2	0	11.777
Budgetteret vedligeholdelse	0	0
I alt	612.653	890.266
4b Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Renoveringsarbejde opgange	861.531	1.313.821
I alt	861.531	1.313.821
5 Foreningsomkostninger		
Bestyrelsemøder m.v	36.588	23.985
Generalforsamling, beboermøder m.v	7.271	12.220
Arbejdsweekend	808	0
Sociale arrangementer	44.822	40.289
Kontorartikler mv.	16.996	17.610
Repræsentation	3.196	1.413
Øvrige foreningsomkostninger	209	16.935
I alt	109.889	112.452



Noter Resultatopgørelse

Note	Realiseret	Budget	Realiseret
	01.02.2024	01.02.2023	01.02.2023
	31.01.2025	31.01.2024	31.01.2024
(op revideret)			
6 Administrationsomkostninger m.v.			
Ejendomsadministration	250.673	251.000	249.006
Ekstra administration	18.650	10.000	74.575
Varme-/Vandregnskab	75.198	90.000	65.357
Lønbehandling	5.838	6.000	5.988
Regnskabsopstilling	18.185	18.200	18.185
Afkastberegning	6.000	0	0
Nøgletalsoplysninger	3.313	3.313	3.313
Digital postkasse	994	1.000	994
Revisor	18.550	18.200	17.850
Advokat	60.050	15.000	7.875
Tekniker/Rådgivende Ingeniør	0	0	2.500
I alt	457.450	412.713	445.642
7 Øvrige omkostninger			
Falck	28.910	30.000	27.549
Probo og andre hjemmesider	5.636	4.000	3.745
Porto/kopiering	447	5.000	2.805
Småanskaffelser	39.519	10.000	65.166
Gebyrer m.v	26.263	25.000	22.242
I alt	100.775	73.999	121.506
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	20.139	0	0
i alt	20.139	0	0
9 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	0	0	13
Renteomk., incl. bidrag, Nykredit 24.549.000	229.103	230.000	239.787
Periodiserede renteomkostninger	-503	0	-499
i alt	228.600	230.000	239.300



Noter Balance

Note	31.01.2025	31.01.2024
10 Ejendommen		
Matr. Nr.: 1929		
Ejendommens anskaffelsessum	15.200.000	15.200.000
Forbedringer af ejendommen primo	10.676.078	10.676.078
Akk. kostpris	25.876.078	25.876.078
Opskrivning af ejendommen primo	219.320.922	219.257.922
Årets opskrivning af ejendommen	1.102.000	63.000
Akk. opskrivninger	220.422.922	219.320.922
Ejendommen	246.299.000	245.197.000

Oplysninger om vurdering af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi ud fra en afkastberegning baseret på en forrentningsprocent på 4,75%

Den offentlige vurdering pr. 01.10.2021 udgør kr. 137.000.000

Den indeksregulerede offentlige vurdering udgør pr. oktober 2023 kr. 167.273.931

11 Andre anlæg		
Driftsmidler:		
Driftsmidler kostpris primo	415.638	415.638
Akk. anskaffelsessum	415.638	415.638
Driftsmidler afskrivninger primo	-415.638	-401.100
Driftsmidler årets afskrivninger	0	-14.538
Akk. afskrivninger	-415.638	-415.638
Driftsmidler	0	0
Installationer:		
Installationer kostpris primo	1.059.799	1.059.799
Akk. anskaffelsessum	1.059.799	1.059.799
Installationer afskrivninger primo	-903.986	-831.569
Installationer årets afskrivninger	-72.417	-72.417
Akk. afskrivninger	-976.403	-903.986
Installationer	83.396	155.813
Andre anlæg	83.396	155.813

**Noter Balance**

Note			31.01.2025	31.01.2024
12 Likvide Beholdninger				
	Rentesats indest.	Rentesats gæld		
Nordea 2216-8100105080	0,00%	16,55%	4.734.955	6.010.686
Nordea 2216-6879127562, bestyrelseskonto	0,00%	16,55%	3.141	10.926
Kassebeholdning 1			2.225	30
Likvide Beholdninger			4.740.321	6.021.642



13 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Kursværdi
Nykredit 24.549.000. Lånet er et kontantlån. Den effektive rente er på 0,8048%. Lånet er konvertibelt.	25 år 3 md.	229.103	750.209	20.859.535	20.859.535	16.074.834
Prioritetsgæld pr. 31.01.2025		229.103	750.209	20.859.535	20.859.535	16.074.834
Kortfristet del af langfristet gæld					756.265	



Noter

Note	31.01.2025	31.01.2024
14 Varmeregnskab		
A/C varme indb.	0	1.036.273
Afholdte A/C varmeomk. til Fj.varme/Olie	-52.339	-779.454
Afregning varmeregskab	217.034	0
Varmeregnskab	164.695	256.819
15 Vandregnskab		
Afholdte A/C vandomk.	2.235	4.091
Afregning vandregnskab	219.251	231.441
Vandregnskab	221.487	235.532
16 Anden gæld		
Skyldig A-skat og am-bidrag	18.284	35.786
Skyldig ATP	566	527
Skyldig feriepenge	664	664
Skyldig pension	6.162	6.023
Skyldig revision	18.550	17.850
Skyldig Nøgletalsskema	3.313	3.313
Skyldig regnskabsopstilling	18.185	18.185
Skyldig afkastberegning	6.000	0
Skyldig periodiserede renteomkostninger	13.990	14.493
Skyldig omkostninger øvrige	94.147	89.866
Skyldige omkostninger	179.860	186.707
Anden gæld	179.860	186.707



17 Eventualforpligtigelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for foreningens banklån er udstedt ejerpantebrev på kr. 715.000. Ejerpantebrev er tinglyst på ejendommen

Hæftelsesforhold

I henhold til vedtægternes §5, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtigelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom.

Det kan oplyses, at realkreditinstitutterne ikke har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed/erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsbeskatning.

Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgte lejemål og den erhvervs-mæssige virksomhed består hermed fortsat.

Verserende retssager

Der er ikke verserende retssager i andelsboligforeningen



18 Andelsværdiberegning

Opgjort værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d (indeksreguleret offentlig vurdering) og vedtægterne:

Fordelbar Egenkapital		215.027.968
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
10 Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-246.299.000	
Ejendommen, indeksreguleret offentlig vurdering	167.273.931	
Regulering af ejendommensværdi		-79.025.069
13 Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.859.535	
13 Prioritetsgæld, kursværdi	-16.074.834	
Regulering af prioritetsgæld ultimo		4.784.702
Reguleret Egenkapital		140.787.600

Andelsværdien på statusdagen kan herefter opgøres således:

Reguleret Egenkapital	140.787.600
Andelsværdien fordeles efter indskud	3.060.600
Andelens værdi pr. indskudt andelskrone	46.0000

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31.01.2025 gældende indtil næste årlige generalforsamling fastsættes til: **46.0000**

Beregning af indekseret offentlig vurdering

Den indeksregulerede offentlige vurdering er beregnet på følgende måde

Indeks: Danmarks Statistiks nettoprisindeks

Indeks oktober 2012	98,2
Indeks oktober 2024	119,9
Offentlig vurdering 2012	137.000.000

Beregning: $137.000.000 \times 119,90 / 98,20 = 167.273.931$

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning

(vedtaget på generalforsamlingen den 07.05.2024) 45,00

Skuffevurdering

Andelsboligforeningen har fra valuar Peter Ryaa ved Valuaren indhentet en valuarvurdering den 12.05.2020, hvoraf ejendommens værdi pr. 31.12.2019 fremgår.

Værdien er revisor og bestyrelsen bekendt. Valuarvurderingen er indhentet før 01.07.2020, hvorfor valuarvurderingen på et senere tidspunkt, efter foreningens valg, kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk 3. P.t. anvender foreningen ikke valuarvurdering til fastsættelse af de enkelte andelsværdier.


Fordeling af andelsværdien: A/B Tvegaarden

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)			Indskud		Andelsværdi
		A	L	Ø	A	AE	
Nr. 1, Thyregodsvej 1, st. tv.	A	37			11.100		510.600
Nr. 2, Thyregodsvej 1, st. th.	A	86			25.800		1.186.800
Nr. 3, Thyregodsvej 1, 1. tv.	A	95			28.500		1.311.000
Nr. 4, Thyregodsvej 1, 1. th.	A	42			12.600		579.600
Nr. 5, Thyregodsvej 1, 2. tv.	A	95			28.500		1.311.000
Nr. 6, Thyregodsvej 1, 2. th.	A	42			12.600		579.600
Nr. 7, Thyregodsvej 1, 3. tv.	A	95			28.500		1.311.000
Nr. 8, Thyregodsvej 1, 3. th.	A	42			12.600		579.600
Nr. 10, Thyregodsvej 1, 4. th.	A	42			12.600		579.600
Nr. 12, Thyregodsvej 3, st. th.	A	47			14.100		648.600
Nr. 13, Thyregodsvej 3, 1. tv.	A	92			27.600		1.269.600
Nr. 15, Thyregodsvej 3, 2. tv.	A	92			27.600		1.269.600
Nr. 17, Thyregodsvej 3, 3. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 19, Thyregodsvej 5, 4. th.	A	92			27.600		1.269.600
Nr. 20, Thyregodsvej 1, 4. tv.	A	95			28.500		1.311.000
Nr. 21, Thyregodsvej 5, st. tv.	A	37			11.100		510.600
Nr. 22, Thyregodsvej 5, st. th.	A	46			13.800		634.800
Nr. 23, Thyregodsvej 5, 1. tv.	A	92			27.600		1.269.600
Nr. 25, Thyregodsvej 5, 2. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 28, Thyregodsvej 5, 3. th.	A	41			12.300		565.800
Nr. 29, Thyregodsvej 5, 4. tv.	A	92			27.600		1.269.600
Nr. 31, Thyregodsvej 7, st. tv.	A	37			11.100		510.600
Nr. 32, Thyregodsvej 7, st. th.	A	47			14.100		648.600
Nr. 33, Thyregodsvej 7, 1. tv.	L		51				0
Nr. 36, Thyregodsvej 7, 2. th.	A	41			12.300		565.800
Nr. 37, Thyregodsvej 7, 3. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 38, Thyregodsvej 7, 3. th.	A	92			27.600		1.269.600
Nr. 39, Thyregodsvej 7, 4. tv.	A	92			27.600		1.269.600
Nr. 41, Thyregodsvej 9, st. tv.	A	37			11.100		510.600
Nr. 42, Thyregodsvej 9, st. th.	A	47			14.100		648.600
Nr. 43, Thyregodsvej 9, 1. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 44, Thyregodsvej 9, 1. th.	A	41			12.300		565.800
Nr. 45, Thyregodsvej 9, 2. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 46, Thyregodsvej 9, 2. th.	A	92			27.600		1.269.600
Nr. 47, Thyregodsvej 9, 3. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 48, Thyregodsvej 9, 3. th.	A	41			12.300		565.800
Nr. 49, Thyregodsvej 9, 4. tv.	A	92			27.600		1.269.600
Nr. 50, Thyregodsvej 9, 4. th.	Ø			41			0
Nr. 51, Thyregodsvej 11, st. tv.	A	37			11.100		510.600
Nr. 52, Thyregodsvej 11, st. th.	A	42			12.600		579.600
Nr. 53, Thyregodsvej 11, 1. tv.	A	46			13.800		634.800
Nr. 54, Thyregodsvej 11, 1. th.	A	41			12.300		565.800
Nr. 55, Thyregodsvej 11, 2. tv.	A	46			13.800		634.800
Nr. 56, Thyregodsvej 11, 2. th.	A	41			12.300		565.800
Nr. 57, Thyregodsvej 11, 3. tv.	A	46			13.800		634.800
Nr. 58, Thyregodsvej 11, 3. th.	A	41			12.300		565.800
Nr. 59, Thyregodsvej 11, 4. tv.	A	46			13.800		634.800
Nr. 61, Lyshøj Alle 23, st. tv.	A	47			14.100		648.600
Nr. 63, Lyshøj Alle 23, st. mf.	A	96			28.800		1.324.800
Nr. 64, Lyshøj Alle 23, st. th.	Ø			64			0
Nr. 65, Lyshøj Alle 23, 1. tv.	A	75			22.500		1.035.000
Nr. 66, Lyshøj Alle 23, 1. mf.	A	96			28.800		1.324.800
Nr. 67, Lyshøj Alle 23, 1. th.	A	47			14.100		648.600



Fordeling af andelsværdien: A/B Tvegaarden

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)			Indskud		Andelsværdi
		A	L	Ø	A	AE	
Nr. 68, Lyshøj Alle 23, 2. tv.	A	75			22.500		1.035.000
Nr. 69, Lyshøj Alle 23, 2. mf.	A	96			28.800		1.324.800
Nr. 70, Lyshøj Alle 23, 2. th.	A	47			14.100		648.600
Nr. 71, Lyshøj Alle 23, 3. tv.	A	75			22.500		1.035.000
Nr. 72, Lyshøj Alle 23, 3. mf.	A	96			28.800		1.324.800
Nr. 73, Lyshøj Alle 23, 3. th.	A	47			14.100		648.600
Nr. 74, Lyshøj Alle 23, 4. tv.	A	75			22.500		1.035.000
Nr. 75, Lyshøj Alle 23, 4. mf.	A	96			28.800		1.324.800
Nr. 76, Lyshøj Alle 23, 4. th.	A	47			14.100		648.600
Nr. 77, Lyshøj Alle 25, st. th.	A	45			13.500		621.000
Nr. 78, Lyshøj Alle 25, 1. tv.	A	42			12.600		579.600
Nr. 79, Lyshøj Alle 25, 1. th.	A	58			17.400		800.400
Nr. 80, Lyshøj Alle 25, 2. tv.	A	100			30.000		1.380.000
Nr. 82, Lyshøj Alle 25, 3. tv.	A	42			12.600		579.600
Nr. 83, Lyshøj Alle 25, 3. th.	A	58			17.400		800.400
Nr. 84, Lyshøj Alle 25, 4.	A	100			30.000		1.380.000
Nr. 86, Lyshøj Alle 27, st. tv.	A	61			18.300		841.800
Nr. 87, Lyshøj Alle 27, st. th.	A	44			13.200		607.200
Nr. 88, Lyshøj Alle 27, 1. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 89, Lyshøj Alle 27, 1. th.	A	56			16.800		772.800
Nr. 90, Lyshøj Alle 27, 2. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 91, Lyshøj Alle 27, 2. th.	A	56			16.800		772.800
Nr. 92, Lyshøj Alle 27, 3. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 93, Lyshøj Alle 27, 3. th.	A	56			16.800		772.800
Nr. 94, Lyshøj Alle 27, 4. tv.	A	51			15.300		703.800
Nr. 95, Lyshøj Alle 27, 4. th.	A	56			16.800		772.800
Nr. 96, Scharlingsvej 10, st. tv.	A	80			24.000		1.104.000
Nr. 97, Scharlingsvej 10, st. th.	A	57			17.100		786.600
Nr. 98, Scharlingsvej 10, 1. tv.	A	110			33.000		1.518.000
Nr. 99, Scharlingsvej 10, 1. th.	A	91			27.300		1.255.800
Nr. 101, Scharlingsvej 10, 2. th.	A	91			27.300		1.255.800
Nr. 102, Scharlingsvej 10, 3. tv.	A	55			16.500		759.000
Nr. 103, Scharlingsvej 10, 3. th.	A	91			27.300		1.255.800
Nr. 105, Scharlingsvej 10, 4. th.	A	78			23.400		1.076.400
Nr. 106, Scharlingsvej 8, st. tv.	A	45			13.500		621.000
Nr. 107, Scharlingsvej 8, st. th.	A	59			17.700		814.200
Nr. 110, Scharlingsvej 8, 2. tv.	A	56			16.800		772.800
Nr. 111, Scharlingsvej 8, 2. th.	A	110			33.000		1.518.000
Nr. 113, Scharlingsvej 8, 3. th.	A	55			16.500		759.000
Nr. 114, Scharlingsvej 8, 4. tv.	A	111			33.300		1.531.800
Nr. 115, Scharlingsvej 8, 4. th.	A	123			36.900		1.697.400
Nr. 116, Scharlingsvej 6, st. tv.	A	45			13.500		621.000
Nr. 117, Scharlingsvej 6, st. th.	A	58			17.400		800.400
Nr. 118, Scharlingsvej 6, 1. tv.	A	55			16.500		759.000
Nr. 119, Scharlingsvej 6, 1. th.	A	111			33.300		1.531.800
Nr. 121, Scharlingsvej 6, 2. th.	A	55			16.500		759.000
Nr. 122, Scharlingsvej 6, 3. tv.	A	110			33.000		1.518.000
Nr. 123, Scharlingsvej 6, 3. th.	A	111			33.300		1.531.800
Nr. 124, Scharlingsvej 6, 4. tv.	A	55			16.500		759.000
Nr. 126, Scharlingsvej 4, st. tv.	A	45			13.500		621.000
Nr. 127, Scharlingsvej 4, st. th.	A	59			17.700		814.200
Nr. 128, Scharlingsvej 4, 1. tv.	A	56			16.800		772.800
Nr. 129, Scharlingsvej 4, 1. th.	A	55			16.500		759.000


Fordeling af andelsværdien: A/B Tvegaarden

Bolig nr.	Type	Areal (BBR)			Indskud		Andelsværdi
		A	L	Ø	A	AE	
Nr. 130, Scharlingsvej 4, 2. tv.	A	56			16.800		772.800
Nr. 131, Scharlingsvej 6, 2. tv	A	110			33.000		1.518.000
Nr. 132, Scharlingsvej 4, 3. tv.	A	56			16.800		772.800
Nr. 134, Scharlingsvej 4, 4. tv.	A	111			33.300		1.531.800
Nr. 135, Scharlingsvej 4, 4. th.	A	55			16.500		759.000
Nr. 136, Scharlingsvej 2, st. tv.	A	45			13.500		621.000
Nr. 137, Scharlingsvej 2, st. th.	A	45			13.500		621.000
Nr. 138, Scharlingsvej 2, 1. tv.	A	42			12.600		579.600
Nr. 139, Scharlingsvej 2, 1. th.	A	55			16.500		759.000
Nr. 140, Scharlingsvej 2, 2. tv.	A	42			12.600		579.600
Nr. 141, Scharlingsvej 2, 2. th.	A	55			16.500		759.000
Nr. 142, Scharlingsvej 2, 3. tv.	A	42			12.600		579.600
Nr. 143, Scharlingsvej 2, 3. th.	A	55			16.500		759.000
Nr. 144, Scharlingsvej 2, 4. tv.	A	42			12.600		579.600
Nr. 146, Vigerslev Alle 88, st. tv.	A	77			23.100		1.062.600
Nr. 147, Vigerslev Alle 88, st. mf.	A	103			30.900		1.421.400
Nr. 148, Vigerslev Alle 88, st. th.	A	77			23.100		1.062.600
Nr. 149, Vigerslev Alle 88, 1. tv.	A	79			23.700		1.090.200
Nr. 150, Vigerslev Alle 88, 1. mf.	A	111			33.300		1.531.800
Nr. 151, Vigerslev Alle 88, 1. th.	A	77			23.100		1.062.600
Nr. 152, Vigerslev Alle 88, 2. tv.	A	79			23.700		1.090.200
Nr. 153, Vigerslev Alle 88, 2. mf.	A	111			33.300		1.531.800
Nr. 154, Vigerslev Alle 88, 2. th.	A	77			23.100		1.062.600
Nr. 155, Vigerslev Alle 88, 3. tv.	A	79			23.700		1.090.200
Nr. 156, Vigerslev Alle 88, 3. mf.	A	111			33.300		1.531.800
Nr. 157, Vigerslev Alle 88, 3. th.	A	77			23.100		1.062.600
Nr. 158, Vigerslev Alle 88, 4. tv.	A	79			23.700		1.090.200
Nr. 159, Vigerslev Alle 88, 4. MF.	A	111			33.300		1.531.800
Nr. 160, Vigerslev Alle 88, 4. th.	A	77			23.100		1.062.600
Nr. 161, Vigerslev Alle 86, st. tv.	A	53			15.900		731.400
Nr. 162, Vigerslev Alle 86, st. th.	A	53			15.900		731.400
Nr. 163, Vigerslev Alle 86, 1. tv.	A	50			15.000		690.000
Nr. 164, Vigerslev Alle 86, 1. th.	A	64			19.200		883.200
Nr. 165, Vigerslev Alle 86, 2. tv.	A	50			15.000		690.000
Nr. 166, Vigerslev Alle 86, 2. th.	A	64			19.200		883.200
Nr. 167, Vigerslev Alle 86, 3. tv.	A	50			15.000		690.000
Nr. 168, Vigerslev Alle 86, 3. th.	A	64			19.200		883.200
Nr. 169, Vigerslev Alle 86, 4. tv.	A	50			15.000		690.000
Nr. 170, Vigerslev Alle 86, 4. th.	A	64			19.200		883.200
Nr. 171, Vigerslev Alle 84, st. tv.	A	65			19.500		897.000
Nr. 172, Vigerslev Alle 84, st. th.	A	94			28.200		1.297.200
Nr. 173, Vigerslev Alle 84, 1. tv.	A	103			30.900		1.421.400
Nr. 174, Vigerslev Alle 84, 1. th.	A	65			19.500		897.000
Nr. 175, Vigerslev Alle 84, 2. tv.	A	103			30.900		1.421.400
Nr. 176, Vigerslev Alle 84, 2. th.	A	65			19.500		897.000
Nr. 177, Vigerslev Alle 84, 3. tv.	A	103			30.900		1.421.400
Nr. 178, Vigerslev Alle 84, 3. th.	A	65			19.500		897.000
Nr. 179, Vigerslev Alle 84, 4. tv.	A	103			30.900		1.421.400
Nr. 180, Vigerslev Alle 84, 4. th.	A	65			19.500		897.000
I alt		10.202	51	105	3.060.600	0	140.787.600

Antal enheder	155	152	1	2
----------------------	------------	------------	----------	----------



19 Nøgleoplysninger

Ref Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.01.2025

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
B1 Andelsboliger	152	10.202
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	1	51
B4 Erhvervslejemål	0	0
Friboliger, vicevært/andre	0	
Garager	0	
Klubværelser, andet	0	
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	2
B6 I alt	155	10.358

Fordelingstal	BBR Areal	Andet Areal	Indskud	Andet
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C1				
Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C2				
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				1989
D2 Ejendommens opførelsesår				1936
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			Anskaffelsesprisen	
F1a Er vurdering fastholdt fra før 1. juli 2020				Nej
			Kr. Gns. kr pr m ²	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			167.273.931	16.149
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			13.268.098	1.281
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi				8%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				Nej
G2				
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				Nej

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} \times 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andele (B1 + B2)}}$$

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

	kr.	Areal	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (ult)	371.033 x 12 /	10.202	436
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel-kvm (ult)	0 x 12 /	0	0
H1 Boligafgift i alt (ult)	371.033 x 12 /	10.202	436
H2 Erhvervslejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	0 x 12 /	10.202	0
H3 Boliglejeindtægt pr. andels-kvm (ult)	4.830 x 12 /	10.202	6



	31.01.2023	31.01.2024	31.01.2025
Årets resultat	866.254	-1.110.556	271.884
J Årets resultat, gns. kr. pr. nuværende andels-m ²	85	-109	27

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen (note 18)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpligtelser - Omsætningsaktiver) pr. balancedagen (Balancen)
m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	kr./kvm
K1 Andelsværdi	13.800
K2 Gældsforpligtelser fratrukket Omsætningsaktiver	1.773
K3 Teknisk Andelsværdi	15.573

	31.01.2023	31.01.2024	31.01.2025
Vedligeholdelse, løbende (totalt)	532.052	890.266	612.653
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	51	86	59
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (totalt)	0	1.313.821	861.531
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	0	127	83
Vedligehold i alt (totalt)	532.052	2.204.087	1.474.184
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	51	213	142

Gældsforpligtelser		23.534.827
Ejendommens regnskabsmæssige værdi		246.299.000
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		90%

	31.01.2023	31.01.2024	31.01.2025
Årets afdrag på gæld	738.242	744.202	750.209
R Årets afdrag pr. nuværende andels-m ²	72	73	74

List of Signatures

Årsregnskab 2024 - 25 AB Tvegården.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Gitte Hartvig Sørensen	Administrator	MitID	2025-05-20 09:13
Anders Bo Jensen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)	MitID	2025-05-19 17:10
Leif Bille Hansen		MitID	2025-05-24 12:21
Anne-Marie Christiansen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)	MitID	2025-05-19 17:01
Christine Elisabeth Øgaard		MitID	2025-05-19 16:43
Martin Stampe Qvistgaard	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)	MitID	2025-05-26 21:34
Jakob Brandgård Busse	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)	MitID	2025-05-29 08:40
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)		
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)		
	Dirigent		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)). If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: a53942c7-898f-48a2-95a7-6fcf4b757e66